

PENILAIAN PROPERTI DENGAN PENDEKATAN BIAYA DALAM PENENTUAN NJOP PBB-P2 DI KABUPATEN BLITAR

(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Gelar Sarjana

pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

**DEVITA FIRDAUSI NUZULA
NIM. 135030407111024**



**PROGRAM STUDI PERPAJAKAN
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG**

2017

MOTTO

“ORANG-ORANG HEBAT DI BIDANG APAPUN BUKAN BARU
BEKERJA KARENA MEREKA TERINSPIRASI, NAMUN MEREKA
MENJADI TERINSPIRASI KARENA MEREKA LEBIH SUKA BEKERJA.
MEREKA TIDAK MENYIA-NYIAKAN WAKTU UNTUK MENUNGGU
INSPIRASI”

(Ernest Newman)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karyaku untuk

Ayahku, Bapak Akhmad Saikhu

Ibuku, Ibu Siti Supartiyah

Adekkku, Vinindya Dafa Vakhrunisa

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul : Penilaian Properti Dengan Pendekatan Biaya Dalam Penentuan
NJOP PBB (P2) Di Kabupaten Blitar (Studi Pada Badan
Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)

Disusun oleh : Devita Firdausi Nuzula

NIM : 135030407111024

Fakultas : Ilmu Administrasi

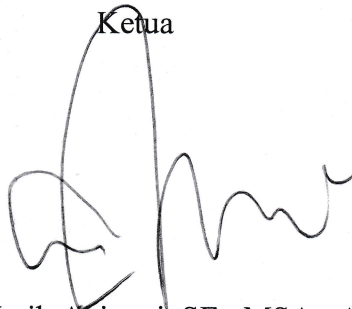
Jurusan : Administrasi Bisnis

Program Studi : Perpajakan

Malang, 31 Oktober 2017

Komisi Pembimbing

Ketua



Astri Warih Anjarwi, SE., MSA., AK, CA
NIK. 2013048703162001

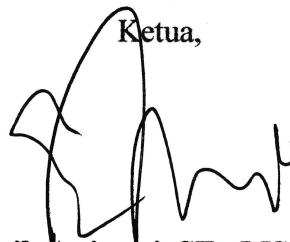
TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada:

Hari : Senin
Tanggal : 8 Januari 2018
Jam : 12.00-13.00
Skripsi atas nama : Devita Firdausi Nuzula
Judul : Penilaian Properti Dengan Pendekatan Biaya Dalam Penentuan NJOP PBB-P2 Di Kabupaten Blitar (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)

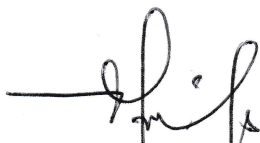
Dan dinyatakan lulus.

MAJELIS PENGUJI

Ketua,


Astri Warih Anjarwi, SE., MSA., AK, CA
NIP. 2013048703162001

Anggota,



Arik Prasetya, S.Sos, M.Si, Ph.D
NIP. 19760209 200604 1 001

Anggota,



Mirza Maulinarhadi R, SE., MSA, AK
NIP. 2012018412112001

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan suatu gelar atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diterbitkan oleh orang lain, melainkan kecuali secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka

Apabila ternyata di dalam skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur yang jiplakan atau mengcopy, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No.20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan Pasal 70).

Malang, Oktober 2017

Mahasiswa



Devita Firdausi Nuzula
NIM. 135030407111024

RINGKASAN

Devita Firdausi Nuzula, 2017, **Penilaian Properti dengan Pendekatan Biaya dalam Penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar** (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar), Astri Warih Anjarwi, SE, MSA, Ak, 119 hal + xv

Penelitian ini membahas mengenai penilaian properti dengan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 Di Kabupaten Blitar. Penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya mengakibatkan penilaian tanah dan penilaian bangunan menjadi dua bagian yang terpisah. Penjumlahan dari nilai tanah dan nilai bangunan pada pendekatan biaya belum tentu mencerminkan kesatuan nilai pasar properti sebagai satu kesatuan investasi yang utuh dan tidak bisa dipisah – pisahkan, penilaian dengan pendekatan biaya menafikan usaha yang diujalakan pada properti yang bersangkutan sehingga biasanya menimbulkan penilaian yang terlalu rendah. Standar Penilai Indonesian (SPI) menganjurkan penilaian dengan menggunakan metode pendekatan data pasar karena merupakan pendekatan penilaian utama yang dianjurkan oleh SPI. Berdasarkan kenyataan atau fakta yang terjadi di lapangan, Kabupaten Blitar menggunakan metode pendekatan biaya dalam penilaian properti. Penilaian properti yang dilakukan di BAPENDA Kabupaten Blitar dengan menggunakan metode pendekatan biaya karena sulit ditemukannya properti pembanding yang sejenis.

Permasalahan di dalam penelitian ini, yaitu bagaimana penerepan pendekatan biao dalam penilaian properti untuk penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar, dan Bagaimana evaluasi penerapan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di kabupaten Blitar. Tujuan penelitian ini, yaitu untuk mengetahui bagaimana penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar, dan untuk mengevaluasi penerapan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Deskriptif dengan pendekatan Kualitatif.

Kata kunci : **Penilaian Properti Dengan Pendekatan Biaya Dalam Penentuan NJOP PBB-P2 Di Kabupaten Blitar**

SUMMARY

Devita Firdausi Nuzula, 2017, *Property Approval with Cost Approach to Determine the NJOP PBB-P2 in Blitar District (Study on District Revenue Organization in Blitar District)*, Astri Warih Anjarwi, SE, MSA, Ak, 119 hal+ xv

This study discusses property valuation with cost approach in determining NJOP PBB-P2 In Blitar Districts. Assessment by using the cost approach results in land valuation and building assessment into two separate sections. The sum of the value of the land and the value of the building on the cost approach does not necessarily reflect the unity of the market value of the property as a whole investment unity and inseparable, valued approach to the cost of denying the business which is run on the property concerned, which usually leads to too low a rating. The Indonesian Appraisal Standards (SPI) recommends appraisal using the market data approach method as it is the main scoring grading recommended by the SPI. Based on the facts or facts that occurred in the field, Blitar Regency uses a cost approach approach in property valuation. Property assessment conducted at BAPENDA Blitar Districts by using the method of cost reduction because it is difficult to find similar comparable properties.

The problem in this research is how to apply the pendekatan bina in property assessment for the determination of NJOP PBB-P2 in Blitar Districts, and how to evaluate the application of cost approach in determining the NJOP PBB-P2 in Blitar Districts. The purpose of this research is to know how to apply cost approach in property valuation for the determination of NJOP PBB-P2 in Blitar Districts, and to evaluate the application of cost approach in determining NJOP PBB-P2 in Blitar Districts. This research uses descriptive research type with qualitative approach.

Keywords : *Property Appraisal With Approach Costs In Determination of NJOP PBB-P2 In Blitar District*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penilaian Properti Dengan Pendekatan Biaya Dalam Penentuan NJOP PBB-P2 Di Kabupaten Blitar”, dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan dan evaluasi penilaian properti dengan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 Di Kabupaten Blitar. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan peneliti untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Perpajakan pada Program Studi Perpajakan, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya.

Penulisan skripsi ini tentu tidak terlepas dari bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut serta memberikan kontribusi kepada peneliti, baik moral maupun spiritual. Peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono, M.S. selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Drs. Mochammad Al Musadieg, MBA selaku Ketua Jurusan Administrasi Bisnis.
3. Bapak Dr. Kadarisman Hidayat, M.Si selaku Ketua Program Studi Perpajakan.
4. Ibu Astri Warih Anjarwi, SE, MSA, Ak selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada peneliti selama penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Ismuni selaku Kepala Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar yang telah mengizinkan peneliti untuk melakukan penelitian.

6. Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan Penilaian dan Bapak Sutrisno selaku Pemeriksa Lapangan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar yang telah meluangkan waktunya untuk bersedia menjadi informan dan telah memberikan pengetahuan kepada peneliti guna penyelesaian skripsi ini.
7. Keluarga peneliti yaitu Bapak Akhmad Saikhu dan Ibu Siti Supartiyah selaku kedua orang tua, Vinindya Dafa Vakhrunisa selaku adek yang telah memberikan dukungan, do'a, dan segalanya yang dibutuhkan peneliti untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Ismi Julia Fylligea, Arizka Novandita, Sri Ayu, Thoharotul Islamiyah, Febby Thenisa atas dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuan kepada peneliti dengan tulus ikhlas.

Demi perbaikan skripsi ini, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat peneliti harapkan. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Malang, 05 September 2017

Peneliti

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
MOTTO.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
TANDA PENGESAHAN MAJELIS PENGUJI.....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	vi
RINGKASAN.....	vii
SUMMARY.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kontribusi Penelitian.....	6
E. Sistematika Pembahasan.....	7
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 9
A. Tinjauan Empiris	9
B. Tinjauan Teoritis	12
1. Kebijakan Pajak	12
a. Definisi Kebijakan Pajak	12
b. Fungsi Kebijakan Pajak	13
c. Proses Pembuatan Kebijakan.....	13
2. Evaluasi Kebijakan.....	16
3. Nilai (<i>Value</i>)	21
a. Jenis Nilai.....	22
b. Ciri-Ciri Nilai.....	24
4. Penilaian (<i>Appraisal</i>).....	26
a. Penilaian Properti.....	28
b. Jenis Penilaian Properti	28
5. Pendekatan Penilaian Properti.....	32
a. Pendekatan Data Pasar	33
b. Pendekatan Biaya.....	34
c. Pendekatan Pendapatan.....	36

6. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)	37
a. Definisi PBB-P2	37
b. Subjek dan Objek PBB-P2	39
c. Tarif dan Pengenaan PBB-P2	42
d. Pemungut PBB-P2	43
e. Sistem Pembayaran PBB P-2	44
C. Kerangka Pemikiran	47
BAB III METODE PENELITIAN	49
A. Jenis Penelitian	49
B. Fokus Penelitian	50
C. Lokasi dan Situs Penelitian	51
D. Sumber Data	52
E. Teknik Pengumpulan Data	53
F. Instrumen Penelitian	54
G. Keabsahan Data	56
H. Analisis Data	60
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	64
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	64
1. Gambaran Umum Kabupaten Blitar	64
a. Visi dan Misi Kabupaten Blitar	66
2. Gambaran Umum BAPENDA Kabupaten Blitar	68
a. Visi, Misi, dan Tujuan BAPENDA Kabupaten Blitar	69
b. Struktur Organisasi BAPENDA Kabupaten Blitar	74
c. Tugas dan Fungsi BAPENDA Kabupaten Blitar	74
B. Penyajian Data	79
1. Penerapan Pendekatan Biaya Dalam Penilaian Properti Untuk Penentuan NJOP PBB (P2) Kabupaten Blitar	79
a. Analisis Nilai Tanah dan Bangunan dengan Pendekatan Biaya	79
b. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar	80
c. Penilaian Properti dengan Pendekatan Biaya di Kabupaten Blitar	84
2. Evaluasi Penerapan Pendekatan Biaya dalam Penentuan NJOP PBB (P2) di Kabupaten Blitar	97
a. Faktor Pendukung Penerapan Pendekatan Biaya dalam Menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar	97
b. Faktor Penghambat Penerapan Pendekatan Biaya Dalam Menentukan NJOP PBB P-2 di Kabupaten Blitar	100

c. Upaya dalam Mengatasi Hambatan Mengenai Penerapan Pendekatan Biaya dalam Menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar	101
C. Pembahasan	104
1. Penerapan Penilaian Properti dengan Pendekatan Biaya Untuk Penentuan NJOP PBB (P2) di Kabupaten Blitar	104
2. Evaluasi Penerapan Pendekatan Biaya dalam Penentuan NJOP PBB (P2) di Kabupaten Blitar	109
BAB V PENUTUP	114
A. Kesimpulan	114
B. Saran	115
DAFTAR PUSTAKA	116
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

No	Judul	Halaman
1	Tinjauan Pustaka Penelitian Terdahulu.....	9
2	Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan.....	93
3	Data Target dan Realisasi PBB pada Tahun 2012-2016.....	98

DAFTAR GAMBAR

No	Judul	Halaman
1	Kebijakan sebagai Suatu Proses.....	21
2	Kerangka Pemikiran	48
3	Analisis Data Penelitian Kualitatif	60
4	Peta Kabupaten Blitar	64
5	Struktur Organisasi BAPENDA Kabupaten Blitar.....	74
6	Contoh Properti	91

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai negara berkembang, Indonesia memiliki berbagai macam potensi untuk dapat menjadi negara yang lebih maju. Tetapi pada kenyataannya, berbagai potensi yang dimiliki tidak dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin. Terlihat bahwa di Indonesia telah terjadi berbagai permasalahan hampir di semua sektor yang ada, salah satu masalah terbesar adalah pada sektor ekonomi. Dalam memperbaiki hal tersebut maka diharapkan pajak dapat menjadi solusi yang efektif. Hal ini dikarenakan pajak merupakan potensi penerimaan terbesar dalam negeri.

Pajak adalah suatu fenomena yang menarik dalam kehidupan masyarakat dan negara. Pajak merupakan kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk memenuhi keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007). Saat ini, pajak merupakan sumber penerimaan yang utama dan potensial bagi Negara.

Salah satu pajak yang menjadi potensi sumber pendapatan negara kita yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masuk dalam kategori Pajak Negara. Sejak tahun 2011 penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilimpahkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota sesuai dengan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri nomor: 213/pmk.07/2010, nomor: 58 tahun

2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) sebagai Pajak Daerah . Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan (Rahman, 2011:41).

Objek dari PBB meliputi seluruh bumi (tanah) dan bangunan yang berada dalam wilayah negara Indonesia. PBB merupakan pajak yang menggunakan sistem yang cukup memudahkan wajib pajak yaitu *Official Assessment System*, tidak seperti pajak lainnya yang secara umum menggunakan *Self Assessment System*. *Official Assessment System* mengharuskan pihak fiskus dalam hal ini Pemerintah Daerah harus lebih pro aktif dalam melakukan perhitungan serta menetapkan pajak yang terutang dan mendistribusikannya.

Dasar penetapan untuk menghitung besarnya pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan Undang-Undang mengenai PBB yaitu Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, dalam Pasal 1 menerangkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Peran NJOP sangat penting dalam perhitungan PBB terutang yang ke depan akan menjadi kewajiban oleh wajib pajak untuk membayarnya. Penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian lahan dan atau properti/bangunan yang dilakukan

oleh pihak Pemerintah Daerah. NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli sehingga dalam pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di lapangan, NJOP dapat bernilai lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat. Hal ini tentu sangat berpengaruh besar terhadap penerimaan PBB itu sendiri, karena jika NJOP setiap tahun naik, maka penerimaan PBB juga akan mengalami peningkatan dan sebaliknya jika NJOP menurun, maka penerimaan PBB juga akan mengalami penurunan.

Untuk menentukan NJOP PBB-P2 perlu dilakukan penilaian properti. Penilaian adalah suatu hal yang tidak pasti dan merupakan perkiraan yang paling mungkin dari *range* hasil yang mungkin terjadi berdasarkan asumsi yang dibuat pada proses penilaian. Penilaian properti merupakan perkiraan dari harga yang paling mungkin yang akan dibayar dalam suatu transaksi pada tanggal penilaian (IVSC, 2010). Pada umumnya penilaian terhadap sebuah properti dilakukan dengan beberapa metode atau pendekatan. Adanya unsur subyektifitas dalam penilaian, sehingga untuk memperkirakan nilai sebuah properti, sudah lazim digunakan lebih dari satu model.

Di Indonesia penilaian properti mengenal tiga metode pendekatan penilaian, yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), dan pendekatan pendapatan (*income approach*) (Komite Penyusun SPI, 2002). Penilaian dengan pendekatan data pasar merupakan pendekatan penilaian utama yang dianjurkan oleh Standar Penilai Indonesia (SPI). Apabila pendekatan data pasar tidak dapat digunakan maka pendekatan pendapatan atau pendekatan biaya dapat digunakan. Pendekatan data

pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding yang memberikan informasi harga transaksi atau penawaran. Pendekatan pendapatan digunakan untuk menghitung properti yang memiliki atau menghasilkan pendapatan. Sedangkan pendekatan biaya digunakan untuk menilai properti yang memiliki konstruksi bangunan yang berbeda dengan bangunan pada umumnya.

Secara umum metode pendekatan yang digunakan oleh kota-kota/kabupaten di Indonesia adalah metode pendekatan data pasar, namun ada beberapa kota/kabupaten yang menggunakan metode pendekatan biaya. Salah satu yang menggunakan metode pendekatan biaya adalah Kabupaten Blitar. Menurut salah satu pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar, di Kabupaten Blitar untuk menilai properti menggunakan metode pendekatan biaya, dimana metode ini berbeda dengan metode-metode yang digunakan pada umumnya.

Pendekatan biaya adalah pendekatan yang dilakukan dengan memperkirakan indikasi nilai bangunan dengan memperhitungkan biaya pembangunan baru dari suatu bangunan (biaya pengganti terdepresiasi/*Replacement/Reproducing Cost New* atau *RCN* yang dikurangi penyusutan/depresiasi bangunan). Langkah yang dilakukan dalam mencari indikasi nilai tanah adalah dengan membandingkan dengan minimal 3 properti pembanding terbaik berupa tanah kosong yang telah ditransaksikan di sekitar lokasi penilaian. Indikasi nilai bangunan dan indikasi nilai tanah dijumlahkan menjadi nilai properti (NJOP) sebagai dasar pengenaan PBB (Sujono, 2011;54).

Pendekatan biaya ini memperhatikan beberapa prosedur sebelum melaksanakan penilaian. Diantaranya yakni menghitung biaya membangun bangunan, baik biaya reproduksi maupun biaya pengganti. Biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) merupakan biaya yang dibutuhkan untuk membangun dengan menggunakan harga yang berlaku pada saat penilaian dilakukan. Biaya

tersebut merupakan duplikat atau replika dari properti yang dinilai, dengan menggunakan bahan-bahan, standar konstruksi, rancangan, denah dan kualitas pekerjaan yang sama dan menyatukan semua kekurangan, kelebihan dan kemunduran fisik bangunan (Sujono, 2011). Penilaian dengan pendekatan biaya mengakibatkan penilaian tanah dan penilaian bangunan menjadi dua bagian yang terpisah. Penjumlahan dari nilai tanah dan nilai bangunan pada pendekatan biaya belum tentu mencerminkan kesatuan nilai pasar properti sebagai satu kesatuan investasi yang utuh dan tidak bisa dipisah-pisahkan. Penilaian dengan pendekatan biaya menafikan usaha yang dijalankan pada properti yang bersangkutan sehingga biasanya menimbulkan penilaian yang terlalu rendah (Supardi, 2012;7).

Dari uraian di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di Kabupaten Bitar. Dengan tujuan mengetahui apa alasan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar menetapkan metode pendekatan biaya sebagai dasar untuk menilai properti suatu bangunan di kabupaten Blitar. Maka dari itu peneliti mengangkat judul penelitian **“Penilaian Properti Dengan Pendekatan Biaya Dalam Penentuan NJOP PBB-P2 Di Kabupaten Blitar “**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk Penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar ?
2. Bagaimana evaluasi penerapan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan penelitian di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.
2. Untuk mengevaluasi penerapan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

D. Kontribusi Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan kontribusi bagi masyarakat, antara lain:

1. Kontribusi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan tentang penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar. Penelitian ini dimaksudkan agar pembaca mengetahui bagaimana cara penentuan NJOP PBB yang berfungsi untuk menentukan harga jual tanah dan bangunan.

2. Kontribusi Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan suatu sumbangan pemikiran bagi Badan Pendapatan dalam menentukan nilai jual properti dengan mempertimbangkan keadaan subjek pajak, serta penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi wajib pajak khususnya pemilik properti dalam hal penilaian properti.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan dimaksudkan agar pembaca dapat mengetahui secara jelas gambaran masing-masing bab. Garis besar sistematika penulisan ini diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai penelitian sejenis yang pernah dilakukan sebelumnya, teori-teori, dan kerangka pemikiran yang menjadi landasan pemikiran terkait dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini penulis memaparkan metode penelitian yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian. Metode penelitian yang digunakan meliputi jenis penelitian, fokus penelitian, pemilihan lokasi, sumber data, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian, keabsahan data, dan analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai analisa data dan informasi yang didapatkan dari hasil wawancara dan dokumentasi. Hal tersebut berupa gambaran umum lokasi penelitian, analisis data dan pembahasan.

Dengan demikian akan diperoleh suatu hasil analisa yang akan dijadikan

dasar dalam pembuatan kesimpulan dan saran penelitian ini. Analisis dari kasus ini yaitu bagaimana penerapan dan evaluasi pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi mengenai penjelasan mengenai kesimpulan dan saran dari peneliti yang nantinya dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan bagi BAPENDA, masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Empiris

Penelitian mengenai “Penilaian Properti Dengan Pendekatan Biaya Dalam Penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar” didasarkan pada penelitian terdahulu untuk dijadikan acuan. Untuk menunjang analisis dan landasan teori pada penelitian ini, maka diperlukan penelitian terdahulu sebagai pendukung bagi penelitian ini. Penelitian tersebut antara lain:

Tabel 1. Tinjauan Pustaka Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Megawati Aristalia Tawas (2015) “Analisis penetapan nilai jual objek pajak dan implikasinya terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Kotamobagu”	Penetapan NJOP setiap kecamatan di Kota Kotamobagu bervariasi, salah satunya disebabkan karena letak dan posisi objek pajak yang strategis seperti berada dekat jalan utama. Penetapan NJOP yang tinggi menyebabkan penerimaan PBB juga meningkat	Penilaian properti pada keduanya akan mempengaruhi besarnya NJOP PBB.	Penelitian ini membahas mengenai penerapan penilaian properti serta evaluasi penilaian properti
2	Ika Ratnawati, Ali Djamhuri, dan Nurkholis (2016) “Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan”	Diketahui bahwa Faktor internal yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak PBB adalah: a. Lokasi Objek Pajak b. Keadaan fisik	Sama-sama untuk menentukan NJOP PBB	Penilaian properti dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan data pasar yang menghasilkan opini nilai yang dihasilkan dari membandingkan

No	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
		Faktor eksternal yang mempengaruhi besar kecilnya NJOP PBB yaitu kebijakan pemerintah dan permintaan pasar.		asset lain yang serupa atau identik yang ada di pasar, sedangkan pada penelitian ini penilaian properti dilakukan dengan pendekatan biaya
3	Patrick Purnomo, Harijanto Sabijono (2016) “Analisis penetapan NJOP PBB pada PT Internasional Manado”	<i>Assessment Ratio</i> pada perumahan Citraland lebih rendah dari standar yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak sebesar 61,2% atau terjadi <i>Under Assessment</i>	menfokuskan pada penilaian properti untuk tujuan penentuan NJOP PBB.	Penelitian ini adalah menggunakan statistik dalam menganalisa dan menggambarkan data sehingga hasil penelitiannya diketahui berupa ratio yang digunakan untuk menganalisis penetapan NJOP PBB

Sumber: Diolah peneliti, 2017

Penelitian mengenai “Penilaian Properti Dengan Pendekatan Biaya Dalam Penentuan NJOP PBB P2 di Kabupaten Blitar” didasarkan pada penelitian terdahulu untuk dijadikan acuan. Berdasarkan skripsi karya Tawas (2015) yang berjudul “Analisis penetapan nilai jual objek pajak dan implikasinya terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Kotamobagu” penelitian ini membahas mengenai penetapan NJOP dan implikasinya terhadap penerimaan PBB di Kota Kotamobagu, penetapan NJOP setiap kecamatan di Kota Kotamobagu bervariasi, salah satunya disebabkan karena letak dan posisi objek pajak yang strategis seperti berada dekat jalan utama. Penetapan NJOP yang

tinggi menyebabkan penerimaan PBB juga meningkat. Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Tawas dengan penelitian ini adalah penelitian Tawas membahas tentang penilaian properti dan implikasinya terhadap penerimaan PBB Kota Kotamobagu, sedangkan penelitian ini membahas mengenai penerapan penilaian properti serta evaluasi penilaian properti. Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Tawas dengan penelitian ini adalah bahwa penilaian properti pada keduanya akan mempengaruhi besarnya NJOP PBB.

Ratnawati, Djamhuri, dan Nurkholis (2016) yang berjudul “Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan” penelitian ini membahas mengenai penilaian properti dengan pendekatan data pasar dalam rangka meningkatkan PAD Kabupaten Pasuruan dengan mengaplikasikan teori-teori penilaian dalam praktek penilaian. Perbedaan penelitian Ratnawati, Djamhuri, dan Nurkholis dengan penelitian ini adalah pada penelitian Ratnawati, Djamhuri, dan Nurkholis penilaian properti dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan data pasar yang menghasilkan opini nilai yang dihasilkan dari membandingkan aset lain yang serupa atau identik yang ada di pasar, sedangkan pada penelitian ini penilaian properti dilakukan dengan pendekatan biaya yaitu memperkirakan indikasi nilai bangunan dengan memperhitungkan biaya pembangunan baru dari suatu bangunan sehingga tidak memerlukan properti pembanding dalam proses penilaian. Persamaan penelitian Ratnawati, Djamhuri, dan Nurkholis dengan penelitian ini yaitu penelitian yang dilakukan oleh keduanya sama-sama untuk menentukan NJOP PBB.

Purnomo dan Sabijono (2016) yang berjudul “Analisis penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi pada PT. Ciputra Internasional Manado”, penelitian ini membahas mengenai kesesuaian antara nilai transaksi properti dengan NJOP yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak dalam meningkatkan penerimaan PBB. Perbedaan penelitian Purnomo dan Sabijono dengan penelitian ini adalah penelitian Purnomo dan Sabijono menggunakan statistik dalam menganalisa dan menggambarkan data sehingga hasil penelitiannya diketahui berupa ratio yang digunakan untuk menganalisis penetapan NJOP PBB, sedangkan penelitian ini adalah dengan menggambarkan penerapan penilaian properti yang dilakukan di Bapenda Kabupaten Blitar kemudian mengevaluasi penerapan penilaian tersebut. Persamaan penelitian Purnomo dan Sabijono dengan penelitian ini adalah keduanya menfokuskan pada penilaian properti untuk tujuan penentuan NJOP PBB.

B. Tinjauan Teoritis

1. Kebijakan Pajak

a. Definisi Kebijakan Pajak

Menurut Alam (2007:57) menyatakan kebijakan pajak merupakan kebijakan yang menyesuaikan pengeluaran dan penerimaan pemerintah untuk memperbaiki kondisi ekonomi, kebijakan pajak bertujuan untuk memperbaiki kondisi ekonomi, mengupayakan adanya kesempatan kerja dan menjaga kestabilan harga untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Instrumen yang digunakan untuk kebijakan pajak yaitu pengeluaran pemerintah dan pajak. Menyatakan pajak adalah pungutan yang dilakukan oleh negara, baik pemerintah pusat maupun daerah yang

diatur oleh undang-undang untuk pembiayaan umum dari pemerintah dalam rangka menjalani fungsi pemerintah dan tidak mengandung unsur imbalan individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak (Zain, 2008:12).

b. Fungsi Kebijakan Pajak

Menurut Haryadi (2014:83) kebijakan pajak memiliki fungsi diantaranya :

1. Fungsi alokasi yaitu menyediakan barang publik yang diharapkan dapat menghasilkan eksternalitas yang menguntungkan.
2. Fungsi distribusi bertujuan untuk memperbaiki distribusi pendapat.
3. Fungsi stabilitas yaitu fungsi APBN yang antisiklis untuk menjaga keseimbangan antara penerimaan pemerintah dan pengeluaran pemerintah.

c. Proses Pembuatan Kebijakan

Menurut Dunn (2003:22) terdapat beberapa proses pembuatan kebijakan, yaitu dengan cara :

- 1) Melakukan perumusan masalah

Perumusan masalah dapat memberikan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan yang mempersoalkan asumsi-asumsi yang mendasari definisi masalah dan memasuki proses pembuatan kebijakan melalui penyusunan agenda (agenda setting). Perumusan masalah dapat membantu menemukan asumsi-asumsi yang tersembunyi mendiagnosis penyebab-penyebabnya, memetakan tujuan-tujuan yang memungkinkan, memadukan pandangan-pandangan yang bertentangan, dan merancang peluang-peluang kebijakan yang baru.

2) Melakukan Peramalan

Peralaman dapat menyediakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang masalah yang akan terjadi di masa mendatang sebagai akibat dari diambilnya alternatif, termasuk tidak melakukan sesuatu. Ini dilakukan dalam tahap formulasi kebijakan. Peramalan dapat menguji masa depan yang plausible, potensial, dan secara normatif bernilai, mengestimasi akibat dari kebijakan yang ada atau yang diusulkan mengenali kendala-kendala yang mungkin akan terjadi dalam pencapaian tujuan, dan mengestimasi kelayakan politik (dukungan dan oposisi) dari berbagai pilihan.

3) Melakukan Rekomendasi

Rekomendasi menghasilkan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang manfaat atau biaya dari berbagai alternatif yang akibatnya di masa mendatang telah diestimasi melalui peramalan. Ini membantu pengambil kebijakan pada tahap adopsi kebijakan. Rekomendasi membantu mengestimasi tingkat risiko dan ketidakpastian, mengenali eksternalitas dan akibat ganda, menentukan kriteria dalam pembuatan pilihan, dan menentukan pertanggungjawaban administratif bagi implementasi kebijakan.

4) Melakukan Pemantauan

Pemantauan (monitoring) menyediakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang akibat dari kebijakan yang diambil sebelumnya. Ini membantu pengambil kebijakan pada tahap implementasi kebijakan. Banyak badan secara teratur memantau hasil dan dampak kebijakan dengan menggunakan berbagai indikator kebijakan di bidang kesehatan, pendidikan, perumahan, kesejahteraan,

kejahatan, dan ilmu teknologi. Pemantauan membantu menilai tingkat kepatuhan, menemukan akibat-akibat yang tidak diinginkan dari kebijakan dan program, mengidentifikasi hambatan dan rintangan implementasi, dan menemukan letak pihak-pihak yang bertanggung jawab pada setiap tahap kebijakan.

5) Melakukan Evaluasi

Evaluasi menghasilkan pengetahuan yang sesuai dengan kebijakan tentang ketidaksesuaian antara kinerja kebijakan yang diharapkan dengan yang dihasilkan. Jadi dapat membantu pengambilan kebijakan pada tahap penilaian kebijakan terhadap proses pembuatan kebijakan. Evaluasi tidak hanya menghasilkan kesimpulan mengenai seberapa jauh masalah telah terselesaikan, tetapi juga menyambung pada klarifikasi dan kritik terhadap nilai-nilai yang mendasari kebijakan, membantu dalam penyesuaian dan perumusan masalah.

6) Proses Komunikasi Kebijakan

Analisis kebijakan adalah awal, bukan akhir, dari upaya untuk meningkatkan proses pembuatan kebijakan berikut hasilnya. Itulah sebabnya analisis kebijakan didefinisikan sebagai perkomunikasian, atau penciptaan dan penilaian kritis, pengetahuan yang relevan dengan kebijakan. Kualitas analisis kebijakan adalah penting sekali untuk memperbaiki kebijakan dan hasilnya. Pada kenyataannya, ada jarak yang lebar antara penyelenggaraan analisis kebijakan dan pemanfaatannya dalam proses pembuatan kebijakan, suatu jarak yang dapat dilukiskan sebagai masalah.

2. Evaluasi Kebijakan

Penulis menggunakan teori evaluasi kebijakan karena rangkaian terakhir dari proses kebijakan adalah evaluasi kebijakan. Evaluasi kebijakan dapat meliputi penilaian atau pemberian nilai atas kebijakan itu sendiri. Selain itu, evaluasi kebijakan juga dapat menilai latar belakang dan tujuan diambilnya suatu kebijakan, bagaimana kebijakan tersebut diimplementasikan, dan bagaimana hasil dari kebijakan tersebut lalu perbandingannya dengan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya (Dunn, 2003:26).

Menurut Dunn (2003:608), secara umum, istilah evaluasi dapat disamakan dengan penaksiran (*appraisal*), pemberian angka (*rating*), dan penilaian (*assessment*). Dalam arti yang lebih spesifik, evaluasi berkenaan dengan produksi informasi mengenai nilai atau manfaat hasil kebijakan. Masih menurut Dunn dalam Nugroho (2008:536) evaluasi member informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai kinerja kebijakan, yaitu seberapa jauh kebutuhan, nilai, dan kesempatan telah dapat dicapai melalui tindakan publik; evaluasi memberi sumbangan pada klarifikasi dan kritik terhadap nilai-nilai yang mendasari pemilihan tujuan dan target; dan evaluasi memberi sumbangan pada aplikasi metode-metode analisis kebijakan lainnya, termasuk perumusan masalah dan rekomendasi. Jadi, meskipun berkenaan dengan keseluruhan proses kebijakan, evaluasi kebijakan ini lebih berkenaan pada kinerja dari kebijakan.

Studi evaluasi dapat dibagi menjadi dua yaitu evaluasi sumatif dan evaluasi formatif. Sugiyono (2006:110) mengemukakan bahwa evaluasi

sumatif adalah upaya untuk mengevaluasi program atau kebijakan yang telah selesai dilaksanakan dengan tujuan untuk mengukur apakah tujuan suatu program telah tercapai. Evaluasi Sumatif menekankan pada efektifitas pencapaian program yang berupa produk tertentu. Sedangkan evaluasi formatif adalah upaya mengevaluasi program atau kebijakan yang masih berjalan (*on going*) untuk mendapatkan umpan balik yang berguna untuk memperbaiki atau meningkatkan kinerja program atau kebijakan yang sifatnya relatif sudah baku atau stabil, Evaluasi formatif dilakukan untuk mengevaluasi program atau kebijakan yang relatif baru dan lebih dinamis.

Dalam melaksanakan studi evaluasi ada tiga pendekatan yang biasa digunakan (Dunn, 2000:613-619) :

1) Evaluasi Formal (*Formal Evaluation*).

Evaluasi formal adalah evaluasi yang dilakukan dengan tujuan, sasaran dan informasi lain yang tertera dalam dokumen resmi sebagai variable nilai resmi atau formal, yang kemudian digunakan sebagai pembanding dengan kenyataan di lapangan. Pada pendekatan ini evaluasi dilakukan dengan menilai tercapai atau tidaknya tujuan maupun sasaran yang telah dicantumkan secara formal dalam dokument resmi. Sifat dari evaluasi formal adalah melakukan penilaian berdasarkan parameter yang ada pada dokumen formal seperti tujuan dan sasaran yang tercantum dalam dokumen kebijakan, peraturan perundang-undangan dan sebagainya. Dalam evaluasi formal, metode yang ditempuh untuk menghasilkan informasi yang valid dan *reliable* ditempuh dengan

beberapa cara antara lain:

- a) Menurut legislasi (peraturan perundang-undangan);
 - b) Menurut kesesuaian dengan kebijakan yang tercantum pada dokumen formal yang memiliki hierarki di atasnya;
 - c) Menurut dokumen formal (kesesuaian dengan hasil yang diharapkan/tujuan dan sasaran); dan
 - d) *Interview* dengan penyusun kebijakan atau administrator program.
- 2) Evaluasi Semu (*Pseudo Evaluation*).

Evaluasi semu pada intinya dilakukan dengan menggunakan sistem nilai individual untuk menilai sistem publik. Pada pendekatan semu ini nilai-nilai yang dipilih sebagai variabel bagi suatu program maupun kebijakan adalah nilai-nilai pribadi yang sifatnya non-konvensional atau dapat diterima oleh publik. Variabel penilai yang dianggap kontroversial tidak diperhatikan dalam pendekatan semu ini untuk menghindari pelaksanaan evaluasi yang tidak objektif. Sifat dari evaluasi semu ini adalah melakukan penilaian berdasarkan parameter tertentu yang secara umum disepakati (*self evident*) dan tidak kontroversial (*uncontroversial*). Hasil evaluasinya mudah diterima oleh publik dan tidak terlalu rumit (*complicated*). Penilaiannya berkisar antara gagal atau berhasil. Evaluasi semu ini seringkali dijadikan sebagai salah satu metode monitoring.

- 3) Evaluasi Teori Keputusan (*Decision Theoretic Evaluation/DTE*).

Evaluasi teori keputusan adalah evaluasi yang dilakukan untuk menilai

kebijaksanaan yang menyangkut banyak pihak (*stakeholders*) yang berkonflik antara satu sama lainnya, sehingga pengambilan keputusan sulit dilakukan karena banyak perbedaan pendapat. Sifat dari DTE adalah melakukan penilaian berdasarkan parameter yang disepakati oleh pihak- pihak yang terkait secara langsung/pihak yang bersitegang. Sistem nilainya juga berdasarkan kesepakatan antara pihak yang bersitegang. Biasanya berkisar antara benar atau salah.

Tujuan dari evaluasi kebijakan adalah menilai pelaksanaan kebijakan sampai sekarang ini dan membuat rekomendasi untuk perbaikan instrumen, desain, dan implementasi program-program secara konsisten dan bersifat keseluruhan (Adisasmita, 2011:115). Sementara itu, Winarno (2002:170) menyebutkan bahwa secara minimum tujuan evaluasi kebijakan adalah agar mengetahui apa yang ingin dicapai dari suatu kebijakan tertentu (tujuan-tujuan kebijakan), bagaimana melakukannya (program-program), dan jika ada, apakah telah mencapai tujuan-tujuan (dampak atau akibat dan hubungan kebijakan) yang telah ditetapkan sebelumnya. Tujuan evaluasi, menurut Nugroho (2008:472), bukan untuk menyalahkan pihak yang mengeluarkan kebijakan, namun untuk mengetahui kesenjangan antara harapan dan pencapaian suatu kebijakan, serta bagaimana menutup kesenjangan tersebut. Ciri dari evaluasi kebijakan adalah:

- 1) Tujuannya menemukan hal-hal yang strategis untuk meningkatkan kinerja kebijakan.
- 2) Evaluator mampu mengambil jarak dari pembuat kebijakan, pelaksana kebijakan, dan target kebijakan.

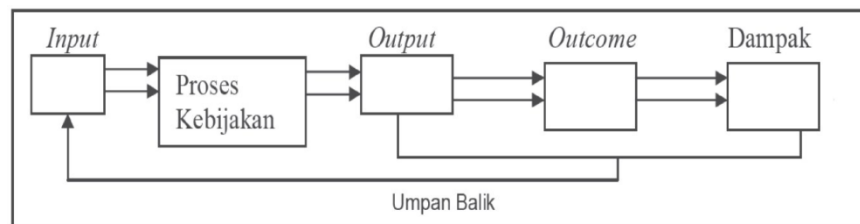
3) Prosedur dapat dipertanggung jawabkan secara metodologi.

4) Dilaksanakan tidak dalam suasana permusuhan atau kebencian.

Mencakup rumusan, implementasi, lingkungan, dan kinerja kebijakan.

Subarsono (2005:120) mengungkapkan bahwa evaluasi memiliki beberapa tujuan, yaitu:

- 1) Menentukan tingkat kerja suatu kebijakan. Melalui evaluasi maka dapat diketahui derajat pencapaian tujuan dan sasaran kebijakan;
- 2) Mengukur tingkat efisiensi suatu kebijakan. Dengan evaluasi juga dapat diketahui berapa biaya dan manfaat dari suatu kebijakan;
- 3) Mengukur tingkat keluaran (*output*) sesuai kebijakan. Salah satu tujuan evaluasi adalah mengukur berapa besar dan kualitas pengeluaran atau *output* dari suatu kebijakan;
- 4) Mengukur dampak suatu kebijakan. Pada tahap lebih lanjut, evaluasi ditunjukkan untuk melihat dampak dari suatu kebijakan, baik dampak positif maupun negatif;
- 5) Untuk mengetahui apabila ada penyimpangan. Evaluasi juga bertujuan untuk mengetahui adanya penyimpangan-penyimpangan yang mungkin terjadi, dengan cara membandingkan antara tujuan dan sasaran dengan pencapaian target;
- 6) Sebagai bahan masukan (*input*) untuk kebijakan yang akan datang. Tujuan akhir dari evaluasi adalah untuk memberikan masukan bagi proses kebijakan ke depan agar dihasilkan kebijakan yang lebih baik.



Gambar 1. Kebijakan sebagai Suatu Proses

Sumber: Subarsono (2005:121)

Input merupakan bahan baku (*raw materials*) yang akan digunakan sebagai masukan dalam sebuah sistem kebijakan. *Input* tersebut dapat berupa sumber daya manusia, sumber daya finansial, sarana dan prasarana, tuntutan-tuntutan, dukungan masyarakat (Subarsono, 2005:121). *Output* merupakan suatu keluaran dari sebuah sistem kebijakan yang berupa peraturan, kebijakan, pelayanan/jasa, dan program, contohnya banyak mobil yang melakukan uji emisi. *Outcome* sendiri merupakan hasil suatu kebijakan dalam jangka waktu tertentu sebagai akibat diimplementasikannya suatu kebijakan, contohnya kondisi udara bersih meningkat. *Impact* (dampak) adalah akibat lebih jauh pada masyarakat sebagai konsekuensi adanya kebijakan yang diimplementasikan, contohnya kondisi kesehatan masyarakat meningkat karena setelah dilakukan uji emisi, polusi berkurang, dan hal tersebut secara tidak langsung akan berdampak pada kondisi kesehatan masyarakat (Subarsono, 2005:122).

3. Nilai (*Value*)

Nilai dapat ditafsirkan sebagai makna atau arti suatu barang atau benda. Hal ini mempunyai pengertian bahwa sesuatu barang akan mempunyai nilai bagi seseorang jika barang tersebut memberi makna atau arti bagi seseorang tersebut. Nilai bukan merupakan fakta, tetapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu. Pada prakteknya istilah nilai sering

dirancukan dengan istilah harga. Harga adalah sejumlah uang yang terjadi pada saat jual beli atau pertukaran yang sebanding dan sesuai yang diberikan oleh pembeli dan diterima oleh penjual (Rahman, dkk, 1992 dalam Hartono, 2008). Kedua istilah tersebut, yaitu harga dan nilai memiliki hubungan fungsional, yakni harga jual merupakan fungsi dari nilai. Artinya naik dan turunnya harga jual ditentukan oleh perubahan nilai (Nasucha, 1995 dalam Hartono, 2008).

a. Jenis Nilai

Terdapat beberapa jenis nilai yang dapat mengapresiasi manfaat yang sepatutnya diterima atas kepemilikan suatu properti (Prawoto, 2012:58) menjelaskan bahwa jenis nilai yang paling sering digunakan antara lain :

1) Nilai Pasar Wajar (*fair market value*)

Nilai pasar wajar adalah nilai yang diperoleh dari transaksi yang terjadi pada kondisi pasar wajar, artinya transaksi terjadi dimana antara penjual dan pembeli dapat memenuhi kondisi pasar wajar.

2) Nilai Modal (*capital value*)

Nilai modal adalah nilai yang ditetapkan untuk memperoleh atau mendapatkan hak atas kepemilikan suatu harta atau benda

3) Nilai Sewa (*rental value*)

Nilai sewa adalah nilai yang ditetapkan untuk memperoleh atau mendapatkan hak atas kepemilikan suatu properti untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

4) Nilai Penjualan (*sales value*)

Nilai penjualan adalah suatu nilai yang ditetapkan oleh penjual atas kepemilikan suatu properti apabila properti tersebut akan dijual

5) Nilai Potensi (*potensial value*)

Nilai potensi adalah nilai yang ditetapkan atas suatu properti berdasarkan pada potensi pendapatan yang mungkin diperoleh dimasa yang akan datang atas kepemilikan properti tersebut saat ini.

6) Nilai spekulasi (*speculation value*)

Nilai spekulasi adalah nilai yang ditetapkan atas kepemilikan suatu properti berdasarkan pada ramalan pada masa yang akan datang.

7) Nilai penggunaan (*usage value*)

Nilai penggunaan adalah nilai yang ditetapkan atas suatu properti yang didasarkan pada keperluan dalam menggunakan properti tersebut.

8) Nilai Pertukaran (*exchange value*)

Nilai pertukaran adalah nilai yang ditetapkan atas kepemilikan suatu properti saat ini, seandainya properti tersebut akan ditukarkan kemudian hari.

9) Nilai sentimental (*centimental value*)

Nilai sentimental nilai yang ditetapkan atas kepemilikan suatu properti yang sangat berat untuk melepaskannya karena sangat sayang terhadap properti tersebut.

10) Nilai sisa (*Scrap value*)

Nilai yang ditetapkan atas kepemilikan suatu properti pada saat tidak dapat dipergunakan kembali/tidak sesuai fungsinya.

11) Nilai jual paksa (*forced sale value*)

Nilai jual paksa adalah nilai yang ditetapkan atas kepemilikan suatu properti pada saat properti tersebut dijual secara paksa, seperti lelang. Biasanya nilainya akan lebih rendah dari nilai pasar wajar.

12) Nilai Buku (*book value*)

Nilai buku adalah nilai suatu properti berdasarkan pada catatan pembukuan setelah dikurangi dengan penyusutan yang ditujukan untuk tujuan akuntansi atau perpajakan.

b. Ciri-Ciri Nilai

Suatu properti akan mempunyai nilai apabila dapat memenuhi beberapa syarat atau ciri tertentu. Eldred (2012:88) menyebutkan syarat suatu properti akan mempunyai nilai apabila memenuhi ciri-ciri sebagai berikut :

1) *Demand* (permintaan)

Suatu properti akan mempunyai nilai apabila ada permintaan atas properti tersebut. Dalam analisis demand meliputi :

- i. pertumbuhan kota (*city growth*) berkaitan dengan jumlah populasi, pendapatan penduduk dan kemampuan penduduk secara finansial yang dapat mempengaruhi pasar (*market area*)
- ii. pembeli potensial berkaitan dengan preferensi, selera dan ekspektasi mereka (*potensial market*)
- iii. kemampuan masyarakat untuk melakukan peminjaman (*mortgage segmentation*)

- iv. ketersediaan sumber dana yang bisa diakses oleh masyarakat (*mortgage availability*)

Berdasarkan atas analisis demand tersebut, maka akan dapat diketahui besarnya effective demand, yang nantinya akan dapat menentukan besarnya pembeli potensial dalam suatu area pasar. Untuk mendapatkan data yang valid dalam menganalisis demand tidak cukup hanya berdasarkan pada secondary data, namun harus dilakukan riset pasar sehingga diperoleh data primer.

2) *Utility* (manfaat)

Utility berkaitan dengan manfaat/keuntungan yang dapat diperoleh oleh seseorang atas kepemilikan suatu properti. Beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam analisis yang berkaitan dengan utility antara lain :

- i. Hukum dan perundangan yang berlaku yang berkaitan dengan penggunaan properti
- ii. Hak dan batasan dalam penggunaan properti
- iii. Lokasi dan lingkungan
- iv. Berkaitan dengan fisik seperti ukuran, bentuk, pajang, lebar depan, topografi, serta zoning

3) *Scarcity* (kelangkaan)

Suatu properti umumnya akan memiliki nilai yang semakin tinggi jika semakin langka properti tersebut. Analisis *scarcity* berkaitan dengan *supply* dipasar atau besarnya substitusi yang tersedia. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam analisis *scarcity* antara lain :

- i. Suplier, berkaitan dengan keberadaan jumlah serta kemampuan suplier untuk mensupply properti tersebut;
- ii. Kompetitor, berkaitan dengan keberadaan kompetitor serta kemampuannya untuk mensupply substitusi dari properti sejenis;
- iii. Faktor yang menentukan supply seperti ketersediaan sumber, teknologi dll.

4) *Transferability* (dapat dipindahkan)

Selain berkaitan dengan dapat atau tidaknya suatu properti untuk dipindahtangankan, analisis *transferability* juga sangat berkaitan dengan proses dalam transfer tersebut. Proses transfer atas suatu properti meliputi proses marketing, negotiating, and closing. Analisis ini diperlukan untuk mengetahui berapa nilai yang diinginkan atas suatu properti oleh penjual maupun pembeli. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis ini adalah :

- i. Peran perantara atau broker
- ii. Konsep promosi yang diterapkan
- iii. Konsep negosiasi
- iv. Jenis transfer
- v. Biaya transaksi

4. Penilaian (*Appraisal*)

Secara arafiah penilaian merupakan suatu kegiatan, yang dilakukan oleh penilai, untuk mengestimasi nilai dari suatu properti. Dalam teks ilmu penilaian yang saat ini sudah banyak beredar baik di dalam maupun di luar negeri, penilaian sering diartikan sebagai suatu kegiatan yang merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) dalam mengestimasi nilai atas suatu

kepentingan yang terdapat dalam suatu properti untuk tujuan tertentu pada saat (tanggal) yang telah ditentukan serta dengan mempertimbangkan berbagai karakteristik yang ada pada properti tersebut dan jenis-jenis investasi yang ada dipasar.

Sebagai sebuah ilmu pengetahuan (*science*) penilaian didasarkan pada analisis dan kajian terhadap antara lain keadaan perekonomian, karakteristik investasi, perhitungan matematika, teknologi bangunan. Sedangkan sebagai sebuah seni (*art*) dalam membuat kesimpulan nilai, penilaian banyak dipengaruhi oleh opini yang dibuat oleh penilai sendiri setelah menganalisis faktor yang mempengaruhi nilai tersebut.

Penilai, sebagai mana yang didefinisikan dalam Standard Penilai Indonesia (SPI) adalah orang perseorangan yang melakukan kegiatan penilaian sesuai dengan keahlian dan profesionalisme yang dimiliki dan menjadi anggota asosiasi profesi penilai yang diakui oleh Pemerintah serta mengacu kepada Standard Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan standard keahlian lainnya yang terkait dengan kegiatan penilaian. Nilai sebagai kesimpulan dari proses penilaian adalah merupakan suatu harapan keuntungan yang diperoleh atas kepemilikan suatu properti.

Penilaian adalah gabungan ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) untuk mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti untuk tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut. Dengan kata lain, penilaian adalah suatu taksiran dan pendapat atas nilai suatu harta atau

kekayaan oleh seorang penilai yang didasari interpretasi dari faktor-faktor dan keyakinan pada waktu atau tanggal tertentu (Hartono, 2008).

1) Penilaian Properti

Dalam menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2, dilakukan kegiatan penilaian. Berdasarkan UU 28/2009, NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman, serta laut wilayah Kabupaten/Kota) atau bangunan yang melekat di atasnya.

2) Jenis Penilaian Properti

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara, yaitu:

1) Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

Proses penilaian massal dapat dimanfaatkan sebagai metodologi untuk kepentingan perpajakan lainnya yang dikenakan berdasarkan NJOP, atau

studi statistik dan ekonomi dibawah program-program administrasi pemerintah pusat maupun daerah. Keluaran dari penilaian adalah sebagai alat untuk peningkatan penerimaan pajak, pemerataan hasil, dan pendistribusian penerimaan di pemerintahan, serta hal relevan lainnya. Terkait panduan ini, referensi penilaian massal menyiratkan penilaian massal untuk tujuan-tujuan di atas.

Dalam sistem Penilaian Massal yang efektif, elemen yang harus ada adalah:

- a) Sistem dan infrastruktur legal yang mengatur, mendukung, dan menjadi landasan hukum;
- b) Sistem perekaman dan inventarisasi untuk semua persil tanah yang menjadi basis perpajakan;
- c) Ketersediaan data pasar untuk pelaksanaan penilaian;
- d) Ketersediaan sumber daya dan personil yang terlatih untuk penerapan system;
- e) Pemeliharaan inventaris dan database secara terus menerus untuk lebih menjamin perbaikan data, keakuratan penilaian, dan kelayakan/kewajaran dalam pengenaan pajak, dan
- f) Proses sampling dan menguji pengembangan model untuk menjamin konsistensi dalam metodologi dan aplikasi

Proses Penilaian Massal meliputi:

- a) Mengidentifikasi properti yang akan dinilai; Menentukan wilayah pasar (market area) yang dilihat berdasarkan perilaku yang konsisten dari pemilik properti dan calon pembeli;
- b) Mengidentifikasi karakteristik permintaan dan penawaran yang mempengaruhi pembentukan nilai di wilayah pasar yang ditentukan;
- c) Mengembangkan struktur model yang mencerminkan hubungan di antara karakteristik pasar yang mempengaruhi/membentuk nilai di wilayah pasar;
- d) Mengkalibrasi struktur model yang ditentukan, diantara beberapa atribut lainnya, kontribusi faktor dari properti individu yang mempengaruhi nilai;
- e) Menerapkan kesimpulan yang dihasilkan model terhadap karakteristik properti yang dinilai;
- f) Memvalidasi proses penilaian massal yang dilaksanakan, baik model, pengukuran atau pengumpulan data lainnya termasuk pengukuran kinerja, secara terus menerus dan/atau tahapan yang terpisah untuk keseluruhan proses;
- g) Mengkaji ulang dan merekonsiliasi hasil penilaian massal.

Dasar penilaian untuk penilaian massal adalah Nilai Pasar atau Nilai Kena Pajak (SPI 2-3.5) yang relevan terhadap pedoman dan perundang-undangan perpajakan yang berlaku di Indonesia.

2) Penilaian Individual

Penilaian individual adalah suatu sistem penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek yang dimaksud.

Teknik penilaian individual diterapkan untuk jenis objek pajak dengan konstruksi khusus atau objek pajak yang sudah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai sebenarnya, hal ini dikarenakan keterbatasan program aplikasi.

Pada prinsipnya, proses Penilaian Individual Objek Pajak PBB melalui 2 tahapan. Tahap pertama merupakan tahap Penentuan Nilai Pasar Properti; tahap ke dua, adalah Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB. Tujuan yang akan dicapai dari tahap pertama ini adalah untuk menentukan nilai pasar properti. Pengertian properti yang dimaksud adalah properti dalam pandangan sebagai satu kesatuan investasi, yang dapat mencakupi objek PBB saja maupun properti sebagai objek PBB dan sekaligus bukan objek PBB.

Tahap ke dua merupakan Tahap Penentuan Nilai Jual Objek Pajak yang mana bertujuan untuk memenuhi kepentingan perpajakan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 12 tahun 1985 tentang PBB jo UU No. 12 tahun 1994 tentang PBB, yang terdiri dari NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:

a) Luasan Objek Pajak:

- i. Luas tanah > 10.000 M² ;
- ii. Jumlah lantai > 4 lantai; atau
- iii. Luas bangunan > 1.000 M² .

b) Objek Pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari
Rp.1.000.000.000,00.

c) Objek Pajak khusus

Pelaksanaan pendaftaran dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing Objek Pajak.

5. Pendekatan Penilaian Properti

Penilaian Nilai adalah kesimpulan akhir dari proses penilaian yang diadakan sesuai dengan tujuan yang dikehendaki. Namun harus disadari bahwa pelaksanaannya harus dilakukan secara teknis sehingga merupakan penaksiran dan pendapat yang sehat atau wajar, berdasarkan fakta yang objektif dan keyakinan dalam waktu dan relevansi yang otentik. Meskipun banyak teori penilaian, biasanya yang lazim dilakukan ada tiga pendekatan atau metode penilaian sebagai berikut:

- a) Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate atau Market Data Approach*);
- b) Pendekatan Biaya (*The Physical Estimate atau Cost Approach atau Summation Approach*); dan
- c) Pendekatan Pendapatan (*The Economic Estimate, Economic Approach atau Income Approach*).

Pendekatan-pendekatan tersebut dapat dipergunakan secara bersama-sama, tetapi juga dapat dipergunakan hanya satu atau dua pendekatan saja tergantung dari data, kondisi, properti yang akan dinilai, serta tujuannya.

a. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate / Market Data Approach*)

Metode/pendekatan data pasar adalah suatu metode untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti berdasarkan harga jual properti lain yang serupa yang telah diketahui nilai jualnya dengan cara membandingkan properti tersebut. Metode seperti ini sesungguhnya telah pernah dipergunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda dulu, saat menilai atau mengklasir (memberikan kelas atas sawah atau tanah dengan cara membanding-bandingkan) hasil umum sawah percobaan yang dikaitkan dengan perbandingan harga/nilai atas suatu properti berupa sawah atau tanah darat/kering atau pekarangan dengan suatu properti yang lain yang telah diketahui nilai/harganya/hasilnya. Beberapa prinsip pendekatan yang sering digunakan dalam Metode Pendekatan Data Pasar adalah:

- 1) Prinsip penilaian yang menggunakan dasar pemikiran dengan pendekatan prinsip *supply and demand*, yaitu suatu prinsip yang mendasarkan penilaian properti ditentukan oleh keadaan pasar, yang selalu merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang masing-masing mempunyai pengetahuan yang berkelayakan.
- 2) Prinsip Keseimbangan yang merupakan kelanjutan dari prinsip *supply and demand*, bahwa permintaan dan penawaran akan selalu saling mengimbangi, isi mengisi, dan bergerak/ bergeser menuju keseimbangan antara permintaan dan penawaran.
- 3) Prinsip Penggantian (*substitution principle*), yang mengatakan bahwa properti nilainya selalu ditentukan berdasarkan sejumlah uang yang dipergunakan untuk memperoleh properti pengganti yang sebanding sebagaimana daya

guna, harapan keuntungan, manfaat, dan fungsi atas properti tersebut. Properti yang dinilai harus sebanding, maka formulanya adalah sebagai berikut:

$\text{Nilai Indikasi Properti} = \text{Harga jual properti} + \text{penyesuaian/adjustment.}$
--

b. Pendekatan Biaya (*Economic Estimate / Cost Approach*)

Pendekatan ini merupakan suatu pendekatan yang dilaksanakan dengan teknik atau metode pendekatan dengan cara memperkirakan atau menginterpretasikan biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan, menghasilkan, atau membangun properti pada masa/waktu sekarang dalam keadaan baru dikurangi dengan keausan, penyusutan, atau depresiasi properti, dan kemudian ditambah dengan perkiraan nilai tanah. Pendekatan biaya dapat dilaksanakan melalui lima langkah dasar pelaksanaan, yaitu:

- 1) Penilaian tanah dalam keadaan kosong, dengan menggunakan pendekatan data pasar.
- 2) Interpretasi/perkiraan nilai ganti atau reproduksi baru atas perbaikan atau pembangunan yang berlaku saat ini.
- 3) Penentuan perhitungan penyusutan/depresiasi yang terjadi selama umur bangunan.
- 4) Penentuan Nilai Indikasi Bangunan dengan cara mengurangi perkiraan nilai ganti/reproduksi baru dengan keausan/penyusutan bangunan .
- 5) Nilai objek properti diperoleh dengan cara menambahkan Nilai Indikasi Bangunan dengan Nilai Indikasi Tanah.

Metode yang lazim dipergunakan untuk menetapkan nilai reproduksi baru/nilai ganti adalah Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach). Metode ini menghitung nilai properti (tanah dan bangunan) dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Nilai Bangunan Baru} - \text{Penyusutan}).$$

Nilai tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Nilai bangunan dihitung dengan menggunakan metode kalkulasi biaya. Nilai pasar bangunan diperoleh dengan mengasumsikan biaya pembangunan/penggantian baru kemudian dikurangi dengan penyusutan pada saat penilaian.

Disamping beberapa hal tersebut di atas dalam pelaksanaan pendekatan biaya, masih ada faktor penyusutan/depresiasi sebagai akibat penggunaan, pemakaian, dan pendayagunaan properti, dimana yang harus diperhitungkan, yaitu:

- 1) Penyusutan atau kemerosotan fisik (*Physical Deterioration*) adalah suatu kehilangan nilai yang diakibatkan oleh kemerosotan, kerusakan, keretakan, kemunduran badan/fisik properti baik yang nampak ataupun tidak nampak, sehingga wujud, struktur, dan elemen yang ada menjadi menurun nilai/harganya.
- 2) Penyusutan atau keausan fungsional (*Functional Obsolesence*) merupakan suatu kerugian atau kehilangan yang melekat pada properti sebagai akibat dari tidak berfungsi atau rusaknya mekanisme alat atau perlengkapan atau tujuan bangunan, sehingga tidak dapat memenuhi tujuan, kenyamanan, dan keselamatan pengguna properti, misalnya, lift/escalator rusak, *air conditioner*

tidak dingin atau rusak padahal konstruksi bangunan didesain tanpa ventilasi, pintu sering macet/tidak dapat dibuka, jendela tidak dapat ditutup dengan benar karena engsel telah lepas/kayu mengembang, dan lain-lain.

- 3) Penyusutan ekonomi (*Economic Obsolesence*) yakni suatu kerugian atau kehilangan nilai yang diakibatkan oleh kekuatan-kekuatan di luar properti yang menyangkut faktor-faktor ekonomi/moneter atau lingkungan masyarakat. Hal itu terjadi misalnya karena perubahan peraturan pemerintah/*zoning*, perubahan nilai mata uang sebagai akibat krisis moneter, dan lain-lain.

c. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan ini merupakan suatu teknik penilaian yang menghitung atau memperkirakan pendapatan bersih yang diproses/dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan/ penghasilan/ return dari jumlah modal tersebut. Jumlah modal disebut sebagai nilai kapitalisasi, pada hakikatnya adalah sejumlah antisipasi pendapatan tahunan, dikurangi beban/ biaya/ bunga/ gaji atau pengeluaran pertahun, dan diperhitungkan dalam persentase (%) secara matematis sebagai nilai kapitalisasinya.

Prosedur penilaian yang ditempuh melalui pendekatan pendapatan adalah memproyeksikan pendapatan yang diperhitungkan dapat dihasilkan oleh suatu properti dimasa mendatang menjadinilai saat ini. Metode ini dalam penerapannya memerlukan suatu kondisi seperti dibawah ini:

- 1) Kewajaran atas penghasilan/pendapatan sebagai taksiran dari antisipasi pendapatan bersih.

- 2) Waktu atau saat yang menentukan dalam mendapatkan penghasilan bersih biasanya mempergunakan umur ekonomis (*economic life*) dari properti.
- 3) Tingkat kapitalisasi yang diubah dalam bentuk persentase (%).
- 4) Konversi pendapatan terhadap modal.

Dari hal-hal tersebut di atas, maka sesungguhnya tata cara penilaian dengan mempergunakan pendekatan pendapatan ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Proses penentuan pendapatan/return/pulangan/penghasilan bersih;
- 2) Proses kapitalisasi.

6. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

a. Definisi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan atas bumi dan bangunan. Dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 1, yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi (tanah), perairan (perairan pedalaman maupun laut di wilayah Republik Indonesia dan tubuh bumi yang terletak di bawahnya/bagian bumi yang terletak di bawah permukaan bumi maupun di bawah dasar laut) yang dapat diusahakan. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

Adapun definisi Pajak Bumi dan Bangunan menurut Munawir (1997:286) adalah pajak tidak langsung yang dipungut oleh pemerintah pusat, namun hasil penerimaannya diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan dengan letak objek pajak tersebut sehingga sebagian besar hasil penerimaan tersebut diserahkan kepada pemerintah daerah. Definisi Pajak

Bumi dan Bangunan menurut Mardiasmo (2008:320) adalah iuran yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada pemerintah daerah dan sisanya untuk pemerintah pusat yang akan digunakan untuk pelaksanaan pembangunan daerah. Berdasarkan definisi di atas, maka Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak atas bumi dan bangunan yang pelaksanaannya dilakukan oleh aparat atau petugas pungut pajak yang telah ditunjuk oleh pemerintah pusat, dimana pelaksanaannya dilakukan secara periodik dalam arti bahwa pungutan tersebut dilakukan setiap satu tahun sekali terhadap wajib pajak yang memiliki atau menikmati bumi dan bangunan.

Salah satu jenis pajak baru yang dapat dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 yang sebelumnya merupakan pajak pusat, dialihkan menjadi pajak daerah kabupaten/kota, dengan berbagai pertimbangan. Pertama, secara konseptual PBB-P2 dapat dipungut oleh daerah karena lebih bersifat lokal, visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (immobile), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut. Kedua, pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur APBD. Ketiga, pengalihan PBB-P2 kepada daerah dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya. Keempat, berdasarkan praktek di banyak negara, PBB-P2 termasuk dalam jenis local tax. Berdasarkan Pasal 180 angka 5 UU 28/2009, masa transisi pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013 Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2 2013.

b. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (Soemitro dan Musttaqin, 2001:17) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan belum tentu merupakan wajib pajak, subjek pajak baru merupakan wajib pajak jika mempunyai objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan pajak. Mempunyai objek pajak yang dikenakan pajak, hal ini berarti mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai atau mendapat manfaat dari bangunan yang nilai jual kena pajaknya kurang dari Rp 8.000.000,- (berdasarkan ketentuan Undang-undang No.12 tahun 1994) tetap merupakan subjek pajak tetapi bukan merupakan wajib pajak.

Mardiasmo (2008:320) menjelaskan bahwa subjek pajak adalah orang atau badan usaha yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan, sehingga subjek pajak tersebut menjadi wajib Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam hal subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak sedangkan perawatannya dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak oleh Direktorat Jenderal Pajak namun penunjukkan tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah benda yang tidak bergerak yaitu berupa bumi dan/atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia, sedangkan bangunan adalah suatu konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan (Wirawan Ilyas dan Burton, 2010:175). Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

- 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
- 2) Jalan tol
- 3) Kolam renang
- 4) Pagar mewah
- 5) Tempat olahraga
- 6) Galangan kapal, dermaga
- 7) Taman mewah
- 8) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- 9) Fasilitas lain yang memberikan manfaat

Dalam menentukan klasifikasi bangunan juga perlu memperhatikan beberapa faktor (Suandy, 2006:355), yaitu :

- 1) Bahan yang digunakan
- 2) Rekayasa
- 3) Letak
- 4) Kondisi lingkungan

Selain kategori tersebut, juga harus diperhatikan faktor-faktor yang menentukan klasifikasi tanah, yaitu :

- 1) Letak tanah
- 2) Peruntukkan tanah
- 3) Manfaat tanah
- 4) Kondisi lingkungan

Adapun objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (Suandy, 2006:355) adalah :

- 1) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang nyata-nyata tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- 2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
- 3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah yang pengembalaannya dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- 4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan atas perlakuan timbal balik.
- 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) untuk setiap daerah kabupaten/kota, ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan pertimbangan pendapatan

pemerintah daerah setempat. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 tentang penyesuaian besarnya NJOPTKP sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diatur, yaitu sebagai berikut:

- 1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
- 2) Setiap wajib pajak diberikan NJOPTKP
- 3) Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten atau kota ditetapkan oleh kepala kantor wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapatan pemerintah daerah
- 4) Sesuai Keputusan Menteri Keuangan mulai Tahun 2001 bahwa besarnya NJOPTKP ditetapkan secara nasional setinggi-tingginya Rp 12.000.000,- untuk setiap wajib pajak

c. Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Sebelum menentukan Dasar Pengenaan Pajak dan menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang perlu dipahami terlebih dahulu pengertian NJOP. Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang undang Nomor 12 Tahun 1983 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti (Waluyo, 2009:160). Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan setiap tiga tahun oleh

Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.

Mardiasmo (2008:321) menyatakan tarif sebagai besarnya persentase yang dikenakan atas Pajak Bumi dan Bangunan terhadap objek pajak tertentu. Penetapan besarnya tarif mengalami beberapa perubahan peraturan seperti Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah No 46 Tahun 2000. Besarnya persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) adalah :

- 1) Sebesar 40% dari NJOP
 - a) Objek pajak perkebunan
 - b) Objek pajak kehutanan
 - c) Objek pajak lainnya, apabila NJOP sama atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000,-
- 2) Sebesar 20% dari NJOP
 - a) Objek pajak pertambangan
 - b) Objek pajak lainnya, apabila NJOP kurang dari Rp 1.000.000.000,-

$$\text{NJKP} = 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Jadi besarnya pajak terhutang dihitung sebagai berikut :

- 3) Besarnya pajak terhutang = tarif pajak x NJKP

$$= 0.3\% \times \text{persentase NJKP (NJOP - NJOPTKP)}$$

d. Pemungut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan melibatkan tiga instansi yang terkait, yaitu :

1) Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB)

KPPBB di wilayah kabupaten atau kotamadya bertugas melaksanakan pendataan objek pajak, menetapkan pajak terhutang, menerbitkan formulir-formulir yang digunakan dalam memungut Pajak Bumi dan Bangunan dan melimpahkan kepada tiap-tiap Pemerintah Daerah Tingkat II atau Kota Madya.

2) Pemerintah Tingkat II atau Kotamadya

Melalui Dinas Pendapatan Daerah melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dan mendistribusikan formulir tersebut kepada masing-masing kecamatan di wilayah bersangkutan.

3) Tempat Pembayaran atau Bank

Bank yang ditunjuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari wajib pajak maupun petugas pungut, dimana hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dilimpahkan kembali kepada Kantor Pelayanan Pajak di wilayah Kabupaten atau Kotamadya. Pemerintah Daerah Tingkat II melalui Dinas Pendapatan merupakan salah satu instansi yang diberikan wewenang untuk melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

e. Sistem Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Setiap pembayaran harus dibukukan ke Kantor Perbendaharaan Kas Negara dalam rangka memperlancar serta mempermudah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

1) Sistem

Untuk dapat menciptakan sistem tersebut di atas, tidaklah mudah karena masih ada beberapa kendala, antara lain :

- a) Kondisi dan situasi masing-masing wilayah berbeda.
- b) Jumlah wajib Pajak Bumi dan Bangunan sangat besar.
- c) Terbatasnya sarana dan prasarana yang ada pada masing-masing.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Menyadari arti penting suatu sistem pembayaran dalam mencapai tujuan yaitu meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di masa mendatang, maka diciptakan sistem tempat pembayaran.

2) Sistem Tempat Pembayaran (Sistep)

Pembayaran dapat dilakukan melalui :

- a) Bank atau kantor pos dan giro yang tercantum pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).
- b) Petugas pungut PBB kelurahan/desa yang ditunjuk resmi.
- c) Khusus untuk wilayah daerah khusus Ibukota Jakarta, pembayaran PBB dapat dilakukan secara online di bank-bank yang telah ditunjuk. Pembayaran harus dilakukan sekaligus (tidak diperkenankan mencicil dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan).

3) Pokok-Pokok Ketetapan Sistem

- a) Hanya ada satu tempat pembayaran untuk setiap wilayah pembayaran PBB tertentu sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang.

- b) Pembayaran PBB hanya dapat dilakukan dalam satu kali pembayaran atau sekaligus dalam arti jumlah pajak tidak dapat diangsur.
- c) Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang untuk satu wilayah pemerintahan tertentu, penyampaiananya kepada wajib pajak dilakukan secara serentak atau dalam periode tertentu, sehingga tanggal jatuh tempo pembayaran PBB seragam yaitu 1 (satu) tanggal jatuh tempo.
- d) Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang susulan atas penemuan objek baru, tanggal jatuh temponya ditetapkan dalam satuan bulan. Contoh : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang diterbitkan tanggal 1 Juli sampai dengan 31 Juli, dianggap diterima oleh wajib pajak pada tanggal 31 Juli, dengan masa pembayaran mulai tanggal 1 Agustus sampai dengan tanggal 1 Januari (6 bulan). Jadi tanggal jatuh tempo adalah 31 Januari.
- e) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang terlambat dari tanggal jatuh tempo akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% untuk setiap bulan selama 24 bulan dengan memperhatikan :
 - i. Keputusan Dirjen Pajak No. 14/PAJAK.6/1990 tanggal 21 Februari 1990 tentang Penerbitan Surat Tagihan Pajak (STP).
 - ii. Keputusan Dirjen Pajak No. 15/PAJAK.6/1992 tanggal 25 April 1992 tentang Pelaksanaan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan.
- f) Surat Tanda Terima Sementara (STTS) harus sudah tersedia di tempat pembayaran sebelum Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang diterima wajib pajak.

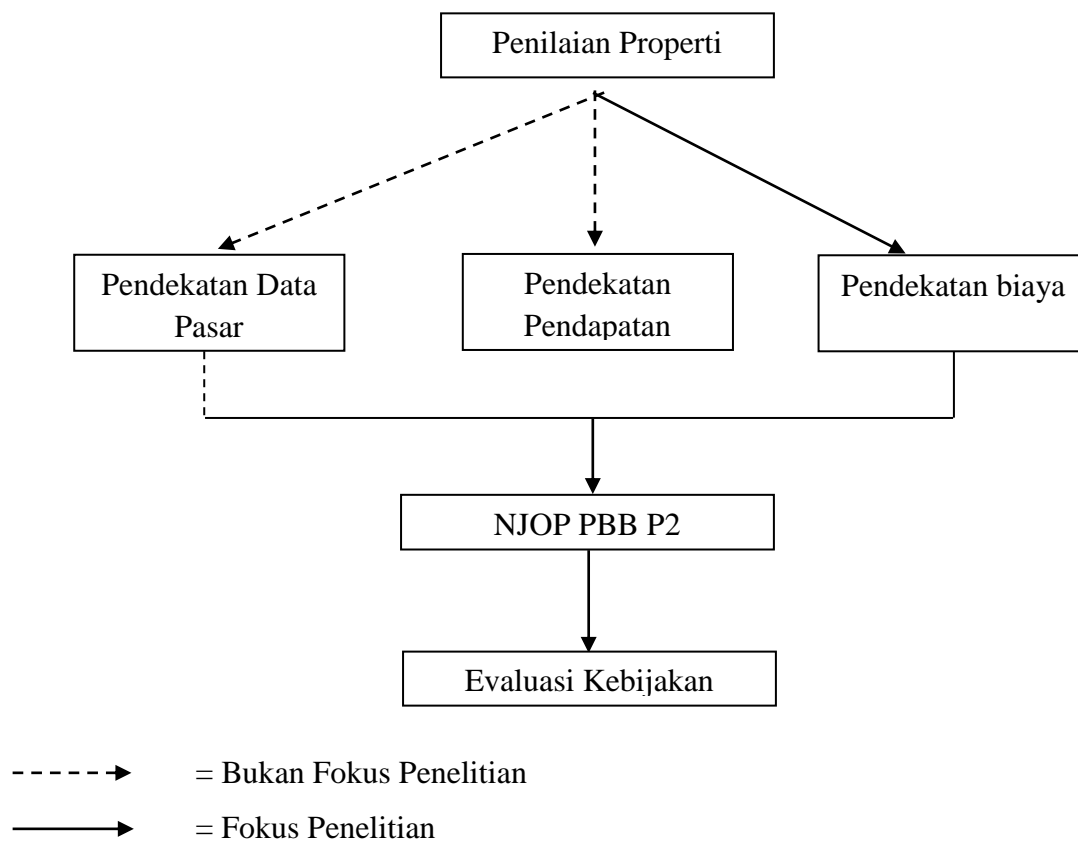
- g) Untuk semua sektor PBB harus diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang.
- h) Dalam satu wilayah Daerah Tingkat II hanya ada satu bank atau kantor pos.
- i) Bangunan Tidak Kena Pajak (BTKP) dihitung persatuan bangunan, kecuali ada aturan khusus. Contoh : Kompleks pertokoan yang terdiri dari beberapa unit bangunan yang dikelola oleh suatu badan, BTKP-nya dihitung sekali saja.
- j) Pembuatan buku induk Pajak Bumi dan Bangunan, SPPT, STTS, satuannya adalah desa atau kelurahan.
- k) Nomor seri dibuat urut perdesa atau kelurahan.
- l) Wajib pajak tidak dibenarkan pindah tempat pembayaran diluar yang telah ditentukan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang.
- m) Tempat pembayaran berada di dalam wilayah daerah yang bersangkutan agar dapat dijangkau dengan mudah oleh wajib pajak.
- n) Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan harus didukung dengan adanya fasilitas komputer.

C. Kerangka Pemikiran

Menurut Suriasumantri (Sugiyono, 2015:92), kerangka pemikiran merupakan penjelasan sementara terhadap gejala-gejala yang menjadi obyek permasalahan. Untuk menentukan besarnya PBB yang dikenakan kepada Wajib Pajak maka perlu mengetahui NJOP PBB terlebih dahulu. Untuk mengetahui NJOP PBB diperlukan perhitungan atau penilaian Properti. Penilaian properti pada dasarnya terdiri dari 3 pendekatan yaitu pendekatan data pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya. Akan tetapi, pada Bapenda Kabupaten Blitar menerapkan

penilaian properti dengan pendekatan biaya karena merujuk pada perhitungan biaya reproduksi baru atau pengganti baru sehingga dengan perhitungan reproduksi baru akan diketahui NJOP PBB. Selanjutnya, NJOP PBB tersebut digunakan untuk mengevaluasi penerapan pendekatan biaya di Bapenda Kabupaten Blitar.

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat digambarkan ke dalam gambar 2



Gambar 2 Kerangka Pikir

Sumber: Diolah peneliti, 2017

BAB III

METODE PENELITIAN

Guna mendapat hasil yang baik dalam suatu penelitian yang akan dilakukan ini, maka diperlukan suatu teknik tertentu secara ilmiah yang dapat disebut dengan metode penelitian. Metode penelitian pada dasarnya merupakan suatu cara ilmiah yang dilakukan untuk mendapatkan data dalam rangka mencapai tujuan dan kegunaan tertentu dalam hal ini supaya penelitian yang dimaksud dapat berjalan sesuai dengan prosedur bagaimana peneliti ini dilaksanakan. Metode merupakan suatu cara atau teknis yang dilakukan dalam proses penelitian (Anggoro, 2008:11). Menurut Anggoro (2008:11) penelitian ini diartikan sebagai proses mengumpulkan dan menganalisis data atau informasi secara sistematis sehingga menghasilkan kesimpulan yang sah. Dengan demikian metode penelitian membahas mengenai keseluruhan cara penelitian yang dilakukan, termasuk prosedur dan teknik-teknik yang dilakukan dalam penelitian, termasuk didalamnya seperti jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian dan analisis data.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah sebuah proses penyelidikan untuk memahami masalah sosial atau masalah manusia, berdasarkan pada penciptaan gambaran holistik lengkap, yang dibentuk dengan kata-kata, melaporkan pandangan informan secara terperinci dan disusun

dalam latar ilmiah (Cresswell, 1994:1). Pendekatan deskriptif sendiri merupakan penelitian yang berusaha memadukan pengetahuan dan informasi untuk menemukan keterkaitan hubungan yang logis yang mungkin terjadi dan semua yang dikumpulkan kemungkinan menjadi kunci terhadap apa yang diteliti (Sugiyono, 2011:50).

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian merupakan sesuatu yang dijadikan pusat perhatian dalam penelitian dan menjadi bagian-bagian yang menjadi pedoman dalam suatu penelitian sehingga akan memudahkan peneliti dalam menentukan data mana yang diperlukan untuk melakukan penelitian. Fokus penelitian berisi pokok masalah yang masih bersifat umum (Sugiyono, 2014:217). Fokus penelitian ini ditujukan untuk memberikan batasan-batasan permasalahan yang diteliti sehingga penelitian menjadi spesifik dan terarah. Dengan demikian, untuk memahami secara lebih luas dan mendalam, maka diperlukan pemilihan fokus penelitian.

Fokus penelitian ini adalah :

- 1) Penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk penentuan NJOP PBB (P2) di Kabupaten Blitar.
 - a) Analisis nilai tanah dan bangunan dengan pendekatan biaya
 - b) Faktor-faktor yang mempengaruhi NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar
 - c) Penilaian properti dengan pendekatan biaya di Kabupaten Blitar
- 2) Evaluasi penerapan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB (P2) di Kabupaten Blitar.

- a) Faktor pendukung penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar
- b) Faktor penghambat penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar
- c) Upaya Pemerintah dalam mengatasi hambatan mengenai penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

C. Lokasi dan Situs Penelitian

Lokasi penelitian memberikan informasi terkait wilayah atau tempat peneliti mengungkapkan keadaan yang sebenarnya dari objek yang peneliti teliti. Lokasi penelitian digunakan peneliti untuk memperoleh data dan informasi yang peneliti butuhkan dalam menjawab rumusan masalah penelitian. Adapun lokasi penelitian yang peneliti tuju adalah Kabupaten Blitar. Alasan pemilihan Kabupaten Blitar sebagai lokasi penelitian adalah, karena Kabupaten Blitar merupakan salah satu daerah yang menggunakan pendekatan biaya untuk melakukan penilaian properti.

Situs penelitian merupakan letak yang sebenarnya peneliti melakukan penelitian untuk memperoleh data yang akurat, valid dan benar-benar dibutuhkan dalam penelitian. Situs penelitian dalam penelitian ini adalah Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Blitar. Alasan pemilihan situs penelitian ini karena Bapenda Kabupaten Blitar merupakan badan yang berwenang untuk melakukan penilaian properti di Kabupaten Blitar dan menyediakan data yang dibutuhkan oleh peneliti terkait dengan penilaian properti dengan pendekatan biaya NJOP PBB P2.

D. Sumber Data

Menurut Moleong (2014:157) sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Sedangkan menurut Azwar (2013:19), berdasarkan sumbernya, data dapat digolongkan menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Sumber data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini antara lain:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang dapat berupa kata-kata serta tindakan yang diamati peneliti terhadap objek atau subjek penelitian (Fuad dan Nugroho, 2014:57). Data primer dari penelitian ini diperoleh langsung dari sumbernya dengan cara wawancara. Informan menentukan berhasil atau tidaknya suatu penelitian berdasarkan informasi yang diberikan. Informan dalam penelitian ini adalah yang berhubungan langsung dengan Kepala Bapenda Kabupaten Blitar sebagai pengawas terhadap pelaksanaan pada semua bidang di Bapenda, wawancara yang dilakukan peneliti kepada pegawai bidang penilaian properti yang menyediakan data yang dibutuhkan peneliti, dan wawancara kepada pelaksana penilaian properti yang bertugas di lapangan.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan tidak dipublikasikan (Fuad dan Nugroho, 2014:58). Data sekunder juga dapat diartikan sebagai data yang berupa sumber tertulis yang telah diolah dari berbagai sumber bacaan seperti surat kabar, artikel, dokumen-dokumen resmi, buletin, dan lain sebagainya. Penggunaan data sekunder

berfungsi untuk memperkuat penemuan peneliti dan melengkapi informasi yang telah dikumpulkan melalui wawancara, sehingga akan menambah keyakinan penulis terhadap suatu kesimpulan penelitian. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa studi kepustakaan yang dilakukan baik dengan penelusuran data online maupun data yang berasal dari dokumen yang diperoleh peneliti di Bapenda Kabupaten Blitar.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu kegiatan atau cara untuk memperoleh atau mendapatkan data atau informasi yang dibutuhkan oleh peneliti selama melakukan penelitian. Data atau informasi yang diperoleh oleh peneliti akan digunakan sebagai bahan untuk dilakukan analisis lebih lanjut. Maka dari itu dibutuhkan cara-cara yang tepat untuk melakukan pengumpulan data yang akurat dalam menjawab perumusan masalah yang ada. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini antara lain :

1. Wawancara

Menurut Moleong (2014:186) wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Sehingga dapat disimpulkan bahwa wawancara merupakan suatu interaksi antara peneliti dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian melalui tanya jawab secara lisan. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan wawancara semiterstruktur (*semistructure interview*). Menurut Sugiyono (2015:320), wawancara semi terstruktur adalah wawancara yang dalam

pelaksanaannya lebih bebas yaitu untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, jadi tetap menggunakan pedoman wawancara tetapi pihak yang diajak wawancara dapat dimintai pendapat dan ide-idenya. Wawancara dilakukan oleh peneliti kepada Kepala Bapenda Kabupaten Blitar, pegawai bidang penilaian properti, dan pelaksana penilaian properti yang bertugas di lapangan.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah dokumen pengumpulan data dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek pajak sendiri atau oleh orang lain tentang subjek (Moleong, 2014:143). Mengumpulkan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan dari berbagai dokumen, baik yang berupa buku laporan, peraturan-peraturan, serta dokumen-dokumen tertulis dari pendapat para ahli dari berbagai tulisan ilmiah yang ada keterkaitannya dengan topik penelitian ini. Dokumentasi ditunjukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan dan data yang relevan dengan penelitian. Dokumen yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dokumen berupa ketentuan NJOP yang digunakan mulai tahun 2012-2017.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian digunakan sebagai alat bantu dalam pelaksanaan pengumpulan data maupun informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Menurut Wisadarima (2002:59) alat pengambil data atau insturmen dalam suatu penelitian menentukan kualitas data yang dapat dikumpulkan dan kualitas tersebut

menentukan kualitas penelitiannya. Oleh karena itu, instrumen yang digunakan dalam suatu penelitian harus dibuat dengan cermat.

Adapun instrumen penelitian yang peneliti pilih dalam melakukan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Peneliti Sendiri.

Instrumen paling utama dan terpenting dalam sebuah penelitian adalah peneliti itu sendiri. Hal tersebut karena jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, dimana merupakan perencanaan, pelaksanaan pengumpulan data analisis, dan menjadi pelapor dari hasil kegiatannya. Oleh sebab itu peneliti harus masuk menjadi salah satu alat penelitian. Peneliti Sendiri menurut Nasution (1998) didalam Sugiyono (2015:223) merupakan tidak ada pilihan lain daripada menjadikan manusia sebagai instrumen penelitian utama. Alasannya ialah bahwa, segala sesuatunya belum mempunyai bentuk yang pasti. Masalah, fokus penelitian, prosedur penelitian, hipotesis yang digunakan, bahkan hasil yang diharapkan, itu semuanya tidak dapat ditentukan secara pasti dan jelas sebelumnya, segala sesuatu masih perlu dikembangkan sepanjang penelitian itu dan dalam keadaan yang serba tidak pasti dan tidak jelas itu, tidak ada pilihan lain dan hanya peneliti itu sendiri sebagai alat satu-satunya yang dapat dicapai.

2. Pedoman Wawancara

Berupa daftar pertanyaan yang dibuat oleh peneliti untuk mendapatkan berbagai informasi atau keterangan yang dibutuhkan guna sebagai panduan dalam mengumpulkan informasi atau keterangan agar lebih sistematis. Pedoman

wawancara ini bertujuan agar pencarian data dapat sesuai dengan tujuan penelitian.

3. Perangkat Penunjang

Merupakan alat tulis atau alat-alat lain yang akan digunakan oleh peneliti dalam keperluan penelitian. Alat-alat ini berguna untuk menangkap data atau informasi dalam proses penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Di dalam alat penunjang ini juga terdapat catatan lapangan yang berguna untuk mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan proses penelitian.

4. Alat Dokumentasi

Merupakan alat yang digunakan oleh peneliti untuk merekam atau mengambil gambar selama proses wawancara atau penelitian berlangsung. Alat dokumentasi ini akan menjelaskan secara visual suatu proses kegiatan yang berhubungan dengan penelitian.

G. Keabsahan Data

Keabsahan data dalam penelitian ilmiah dikaitkan dengan validitas dan reabilitas sebagai syarat utama menentukan hasil penelitian. Terdapat kriteria yang dapat digunakan untuk menentukan keabsahan data yaitu, derajat kepercayaan (*credibility*), keteralihan (*transferability*), kebergantungan (*dependability*), dan kepastian (*confirmability*). Menurut Moleong (2014:320-322) keabsahan data adalah bahwa setiap keadaan harus memenuhi :

- 1) Mendemonstrasikan nilai yang benar,
- 2) Menyediakan dasar agar hal itu dapat diterapkan, dan

- 3) Memperbolehkan keputusan luar yang dapat dibuat tentang konsistensi dari prosedurnya dan kenetralan dari temuan dan keputusan-keputusannya.

Penelitian ini menerapkan teknik pemeriksaan kredibilitas data menggunakan triangulasi. Triangulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data dengan memanfaatkan sesuatu diluar data untuk memeriksa atau sebagai pembanding terhadap data. Denzim (1987) dalam Moleong (2014) membedakan triangulasi menjadi empat hal, yaitu: (1) triangulasi metode, (2) triangulasi antar-peneliti (jika penelitian dilakukan dengan kelompok), (3) triangulasi sumber data, dan (4) triangulasi teori.

- 1) Triangulasi metode dilakukan dengan cara membandingkan informasi atau data dengan cara yang berdeda. Sebagaimana dikenal, dalam penelitian kualitatif peneliti menggunakan metode wawancara, obervasi, dan survei. Untuk memperoleh kebenaran informasi yang handal dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu, peneliti bisa menggunakan metode wawancara bebas dan wawancara terstruktur. Atau, peneliti menggunakan wawancara dan obervasi atau pengamatan untuk mengecek kebenarannya. Selain itu, peneliti juga bisa menggunakan informan yang berbeda untuk mengecek kebenaran informasi tersebut. Melalui berbagai perspektif atau pandangan diharapkan diperoleh hasil yang mendekati kebenaran.

Triangulasi tahap ini dilakukan jika data atau informasi yang diperoleh dari subjek atau informan penelitian diragukan kebenarannya. Dengan demikian, jika data itu sudah jelas, misalnya berupa teks atau naskah/transkrip

film, novel dan sejenisnya, triangulasi tidak perlu dilakukan. Namun demikian, triangulasi aspek lainnya tetap dilakukan.

- 2) Triangulasi antar-peneliti dilakukan dengan cara menggunakan lebih dari satu orang dalam pengumpulan dan analisis data. Teknik ini diakui memperkaya pengetahuan mengenai informasi yang digali dari subjek penelitian. Tetapi perlu diperhatikan bahwa orang yang diajak menggali data itu harus memiliki pengalaman penelitian dan bebas dari konflik kepentingan agar tidak merugikan peneliti dan melahirkan bias baru dari triangulasi.
- 3) Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data. Misalnya, selain melalui wawancara dan observasi, peneliti bisa menggunakan observasi terlibat (*participant observation*), dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan resmi, catatan atau tulisan pribadi dan gambar atau foto. Tentu masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan (*insights*) yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti. Berbagai pandangan itu akan melahirkan keluasan pengetahuan untuk memperoleh kebenaran handal.
- 4) Triangulasi teori. Hasil akhir penelitian kualitatif berupa sebuah rumusan informasi atau *thesis statement*. Informasi tersebut selanjutnya dibandingkan dengan perspektif teori yang relevan untuk menghindari bias individual peneliti atas temuan atau kesimpulan yang dihasilkan. Selain itu, triangulasi teori dapat meningkatkan kedalaman pemahaman asalkan

peneliti mampu menggali pengetahuan teoretik secara mendalam atas hasil analisis data yang telah diperoleh. Diakui tahap ini paling sulit sebab peneliti dituntut memiliki expert judgement ketika membandingkan temuannya dengan perspektif tertentu, lebih-lebih jika perbandingannya menunjukkan hasil yang jauh berbeda.

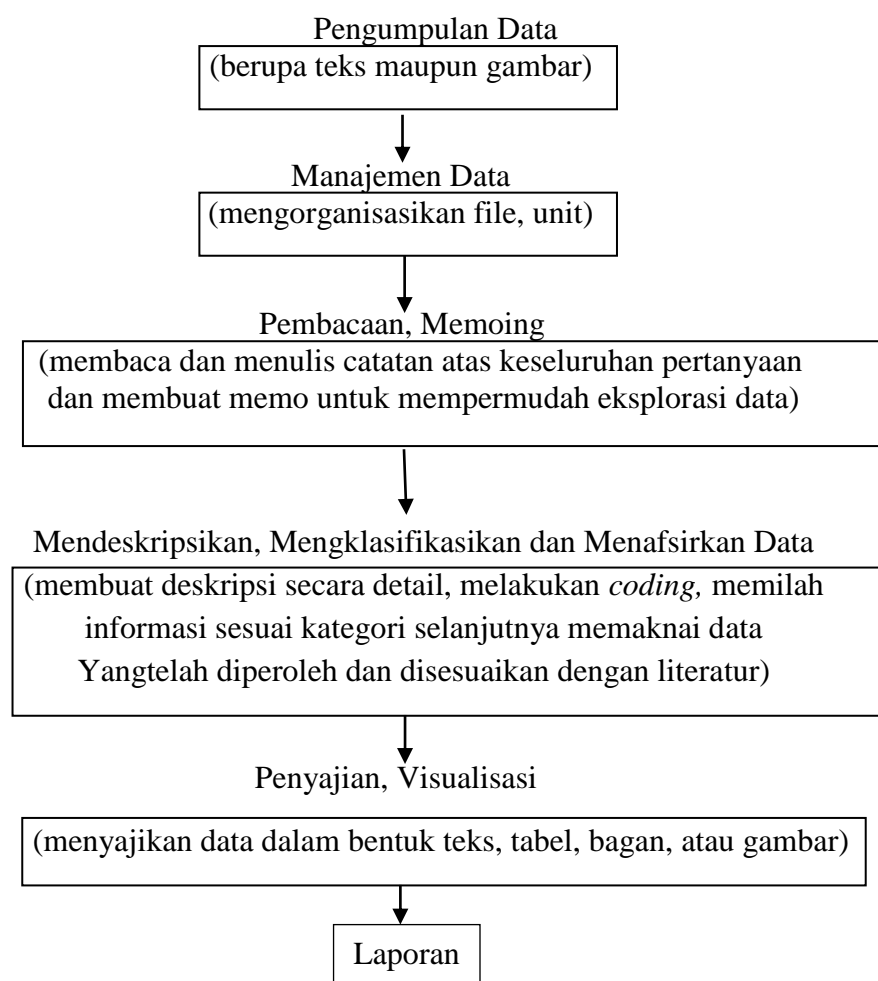
Penelitian ini menggunakan triangulasi sumber yaitu membandingkan sumber informasi dari informan yang berbeda atau membandingkan suatu keadaan dari berbagai pendapat dan pandangan guna menemukan pendapat yang sebenarnya mengenai keadaan penelitian sehingga peneliti dapat mengambil kesimpulan dari semua pendapat yang diberikan oleh informan yang berbeda (Moleong, 2012:331). Triangulasi sumber digunakan untuk membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Sumber yang akan dilakukan pengujian keabsahan dalam penelitian ini yaitu informasi yang berasal dari Bapenda Kabupaten Blitar terkait fenomena penilaian properti dengan pendekatan biaya. Teknik triangulasi dengan sumber ini dilakukan dengan :

- 1) Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara;
- 2) Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi;
- 3) Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu;
- 4) Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan beberapa berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan, menengah atau tinggi, orang berada, orang pemerintahan;

5) Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

H. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif dimulai dengan cara menyiapkan data dan mengorganisasikan data untuk dianalisis, kemudian mereduksi data menjadi tema melalui proses pengodean dan peringkasan kode, dan terakhir menyajikan data dalam bentuk bagan, tabel atau pembahasan (Creswell, 2014:25). Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis model Cresswell. Langkah-langkah dalam menganalisis data digambarkan oleh (Cresswell, 2014:255) adalah sebagai berikut:



Gambar 3. Analisis Data Penelitian Kualitatif

1) Pengumpulan Data

Tahap pertama yaitu pengumpulan data, data yang dikumpulkan yakni berupa transkrip dari hasil wawancara dan dari dokumentasi. Hasil wawancara berupa transkrip wawancara yang ditulis dari hasil wawancara dengan informan yang terkait, data dokumentasi didapatkan dari Bapenda Kabupaten Blitar yang dalam hal ini merupakan situs penelitian. Data-data yang terkumpul yaitu data primer dan data sekunder.

2) Manajemen Data

Tahap selanjutnya yaitu data yang sudah didapatkan dari hasil wawancara dan dokumentasi akan diorganisir dalam file-file komputer dan mengonversinya menjadi satuan teks yang sesuai untuk analisis, baik berupa tangan ataupun dengan komputer dan ditempatkan dalam sebuah *data base* yang besar. Data dari hasil wawancara dan dokumentasi akan disimpan dalam sebuah *data base* dan kemudian disusun menjadi sebuah teks untuk dianalisis. Penulis dalam tahap ini akan mengumpulkan seluruh data yang diperoleh dari pengumpulan data terkait dengan penilaian properti dengan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

3) Membaca dan Membuat Memo (*memoring*)

Pada tahap ini, transkrip-transkrip wawancara akan dibaca secara menyeluruh yang akan diberikan makna sebelum memecahnya menjadi bagian-bagian, selanjutnya dari catatan lapangan atau transkrip tersebut pada bagian tepinya akan ditulis catatan atau memo. Transkrip-transkrip hasil wawancara dan data dokumentasi yang telah disusun menjadi sebuah teks dapat langsung dianalisis

kemudian akan dibaca secara keseluruhan dan diberikan catatan kecil atau memo pada bagian tepinya. Data hasil wawancara ataupun data dokumentasi dan data berupa laporan-laporan yang memiliki keterkaitan dengan judul penelitian akan disusun menjadi sebuah teks dalam penyajian data untuk kemudian dapat langsung dianalisis.

Dalam tahap ini peneliti akan menulis catatan-catatan khusus di catatan kecil atau memo setelah transkrip hasil wawancara dan data dokumentasi yang diperoleh selama penelitian di Bapenda Kabupaten Blitar yang disusun menjadi teks dan dibaca secara keseluruhan.

4) Mendeskripsikan, Mengklasifikasikan, dan Menafsirkan Data

Selanjutnya ditahap ini, data yang diperoleh baik berupa teks transkrip wawancara dan visual akan dibuat diskriptif secara detail, dikembangkan dalam tema atau dimensi, dan diberikan penafsiran yang sesuai dengan perspektif yang terdapat dalam literature. Penelitian ini dalam prakteknya, data-data yang telah diberikan catatan kecil berupa memo dibagian tepi yang kemudian akan diklasifikasikan ke dalam tema atau kategori yang lebih luas, selanjutnya akan dideskripsikan.

5) Menyajikan dan Memvisualisasikan Data

Tahap ini merupakan fase akhir dari spiral Cresswell. Peneliti diharuskan untuk mengorganisasikan informasi secara sistematis, menggabungkan dan merangkai keterkaitan antar data. Cara menyajikan data dapat dikemas dalam bentuk teks, tabel, bagan, atau gambar. Tentunya sel-selnya memuat teks, bukan angka. Tujuan dari proses ini yaitu agar hasil dari penelitian dapat lebih menarik

dan dapat dipahami oleh berbagai kalangan yang membacanya. Peneliti telah melakukan analisis data sesuai analisis Creswell.

6) Laporan

Pada tahap terakhir ini akan disajikan data yang telah dianalisis dalam bentuk teks, tabel, bagan atau gambar. Peneliti pada tahap terakhir ini akan memberikan interpretasi pribadi dan mengkaitkannya dengan teori atau literatur yang terkait dengan kebijakan Penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Gambaran Umum Kabupaten Blitar

Kabupaten Blitar merupakan salah satu daerah di Propinsi Jawa Timur yang secara geografis Kabupaten Blitar terletak pada 111 25' – 112 20' BT dan 7 57-8 9'51 LS berada di Barat Daya Ibu Kota Propinsi Jawa Timur – Surabaya dengan jarak kurang lebih 160 Km. Adapun batas – batas wilayah adalah sebagai berikut :



Gambar 4. Peta Kabupaten Blitar

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar 2017

- 1) Sebelah Utara : Kabupaten Kediri dan Kabupaten Malang
- 2) Sebelah Timur : Kabupaten Malang
- 3) Sebelah Selatan : Samudra Indonesia
- 4) Sebelah Barat : Kabupaten Tulungagung dan Kabupaten Kediri

Kabupaten Blitar memiliki luas wilayah 1.588.79 KM dengan tata guna tanah terinci sebagai Sawah, Pekarangan, Perkebunan, Tambak, Tegal, Hutan, Kolam Ikan dan lain-lain, Kabupaten Blitar juga di belah aliran sungai Brantas menjadi dua bagian yaitu Blitar Utara dan Blitar Selatan yang sekaligus membedakan potensi kedua wilayah tersebut yang mana Blitar Utara merupakan dataran rendah lahan sawah dan beriklim basah dan Blitar Selatan merupakan lahan kering yang cukup kritis dan beriklim kering. Wilayah Blitar selatan terus berusaha mengembangkan segala potensi yang dimiliki. Daya tarik potensi dan kekayaan yang dimiliki Kabupaten Blitar bukan hanya pada sumber daya alam, produksi hasil bumi yang melimpah, hasil – hasil peternakan, perikanan dan deposit hasil tambang yang tersebar di wilayah Blitar Selatan, tetapi juga kekayaan budaya serta peninggalan sejarah yang mempunyai nilai adi luhur menjadi kekayaan yang tidak ternilai. Namun lebih dari itu, berbagai kemudahan perijinan dan iklim investasi (usaha) yang kondusif di dukung oleh stabilitas sosial politik merupakan modal utama yang dapat menjadi “point of essential” terutama jaminan bagi investor dan seluruh masyarakat untuk melibatkan diri dalam pengembangan Kabupaten Blitar.

Penduduk merupakan salah satu potensi bagi Kabupaten Blitar untuk menggerakkan pembangunan, namun sebaliknya menjadi permasalahan apabila kualitas sumberdaya manusianya masih rendah. Jumlah penduduk yang besar dengan kualitas SDM yang tinggi akan sangat mendukung pemerintah dalam mencapai tujuan-tujuan kesejahteraan masyarakat. Adapun jumlah penduduk Kabupaten Blitar pada tahun 2008 mencapai 1.268.194 jiwa, terdiri dari penduduk perempuan 637.419 jiwa dan laki-laki 630.7754 jiwa. Adapun tingkat pertumbuhan penduduk Kabupaten Blitar mencapai 0,80% dengan kepadatan penduduk rata-rata 729 km².

a. Visi Dan Misi Kabupaten Blitar

Visi :

- a. Lebih Sejahtera, berarti meningkatnya kesejahteraan masyarakat secara lahir dan batin. Secara lahir adalah pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat secara baik, pengurangan angka kemiskinan, peningkatan pendapatan masyarakat, peningkatan kesempatan kerja, kemudahan akses masyarakat terhadap pelayanan pendidikan dan kesehatan. Peningkatan kesejahteraan secara batin diwujudkan dalam penciptaan suasana kehidupan yang religius, aman dan kondusif, serta adanya kebebasan dan kemudahan masyarakat dalam menjalankan ibadah sesuai dengan agama dan kepercayaannya.
- b. Maju, dimaknai dengan adanya perkembangan positif dalam setiap aspek kehidupan masyarakat terutama terkait dengan kualitas dan kapasitas sumber daya manusia (SDM), tata kelola pemerintahan dan pelayanan publik .

- c. Berdaya Saing, yaitu terwujudnya kemampuan masyarakat Kabupaten Blitar untuk memanfaatkan keunggulan komparatif dan kompetitif yang dimiliki sehingga mampu bersaing secara regional, nasional bahkan internasional.

Misi :

Untuk mewujudkan Visi Kabupaten Blitar tersebut maka Misi Pembangunan Kabupaten Blitar Tahun 2016-2021 ditetapkan sebagai berikut:

- a. Meningkatkan taraf kehidupan masyarakat melalui akselerasi program pengentasan kemiskinan, optimalisasi dan pengembangan program pembangunan dan kemasyarakatan yang tepat sasaran;
- b. Memantapkan kehidupan masyarakat berlandaskan nilai-nilai keagamaan (religius), kearifan lokal dan hukum melalui optimalisasi kehidupan beragama dan kehidupan sosial, serta penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) masyarakat melalui peningkatan mutu bidang pendidikan (termasuk di dalamnya adalah wawasan kebangsaan, budi pekerti, praktek keagamaan) dan kesehatan serta kemudahan akses memperoleh pendidikan dan pelayanan kesehatan yang memadai;
- d. Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang baik melalui reformasi birokrasi, serta pelayanan publik berbasis teknologi informasi;
- e. Meningkatkan keberdayaan masyarakat dan usaha ekonomi masyarakat yang memiliki daya saing melalui peningkatan ketrampilan dan keahlian, pengembangan ekonomi kerakyatan berbasis Koperasi dan UMKM, ekonomi kreatif, jiwa kewirausahaan, potensi lokal daerah dan penguatan sektor

pariwisata serta pemanfaatan sumber daya alam dengan memperhatikan kelestarian lingkungan hidup ;

- f. Meningkatkan pembangunan berbasis desa dan kawasan perdesaan melalui optimalisasi penyelenggaraan pemerintahan desa, pembangunan, pembinaan kemasyarakatan dan pemberdayaan masyarakat desa.

2. Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar

Badan Pendapatan Kabupaten Blitar berdiri sejak tahun 2012 melalui Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 16 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 19 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Kabupaten Blitar setelah sebelumnya bernama DPPKAD (Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah).

Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan Kabupaten Blitar menurut Peraturan Bupati Blitar nomor 8 tahun 2013 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pendapatan Kabupaten Blitar, memiliki tugas pokok untuk melaksanakan urusan pemerintahan daerah bidang pendapatan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Sesuai dengan Peraturan Bupati Blitar Nomor 08 Tahun 2013 tentang Penjabaran Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan Kabupaten Blitar disebutkan, bahwa Badan Pendapatan Kabupaten Blitar mempunyai tugas “ melaksanakan urusan Pemerintahan Daerah di bidang Pendapatan berdasarkan Asas otonomi dan Tugas Pembantuan”.

Untuk melaksanakan tugas pokok dimaksud, Badan Pendapatan Kabupaten Blitar mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Perumusan kebijakan teknis di bidang pendapatan;
2. Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang pendapatan;
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas bidang pendapatan.

a. Visi, Misi dan Tujuan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar

Visi

Untuk menghadapi perkembangan dan kemajuan zaman yang demikian cepat dan pesat, Badan Pendapatan Kabupaten Blitar telah mencanangkan visi organisasi untuk keberadaannya di masa sekarang dan masa yang akan datang dan tetap sejalan dengan visi Kabupaten Blitar yaitu :

“Terwujudnya Kabupaten Blitar Yang Sejahtera, Religius Dan Berkeadilan”

Visi Badan Pendapatan Kabupaten Blitar disusun untuk mendukung visi dan misi Pemerintah Kabupaten Blitar periode Tahun 2011-2016, dalam rencana pelaksanaannya terdapat 7 (tujuh) misi Kabupaten Blitar, adapun misi yang terkait dengan Misi ke-7 yaitu :

“Mewujudkan revitalisasi proses desentralisasi dan otonomi daerah melalui reformasi birokrasi yang profesional dan bersih dari KKN”

Oleh karena itu Badan Pendapatan Kabupaten Blitar dalam Rencana Strategis (Renstra) periode Tahun 2013-2016 merumuskan visi untuk tiga tahun kedepan adalah :

“Terwujudnya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Blitar dalam Rangka Menunjang Pembiayaan Pembangunan yang Lebih Mandiri”

Misi

Berikut ini adalah misi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

- a) Meningkatkan kinerja / profesionalisme Aparatur.
- b) Mengoptimalkan Pengelolaan Sumber-sumber Pendapatan Daerah .
- c) Meningkatkan Pendapatan Daerah melalui intensifikasi dan ekstensifikasi.

Misi ini berdasarkan pandangan Pemerintah Kabupaten Blitar yang menyadari bahwa tuntutan masyarakat terhadap mutu pelayanan umum dan peningkatan pembangunan dari waktu ke waktu semakin meningkat, maka peranan Badan Pendapatan sebagai koordinator pendapatan sangat menentukan. Oleh sebab itu, diperlukan pengelolaan Pendapatan asli Daerah secara profesional, transparan dan akuntabel dalam upaya membangun masyarakat Kabupaten Blitar yang patuh dan taat membayar pajak daerah dan retribusi daerah.

Tujuan dan Sasaran Badan Pendapatan Daerah

Tujuan merupakan penjabaran atau implementasi dari pernyataan misi dan merupakan target kualitatif organisasi, sehingga pencapaian target ini dapat merupakan ukuran kinerja faktor-faktor kunci keberhasilan organisasi. Tujuan sifatnya lebih konkrit daripada misi dan mengarah kepada suatu titik terang pencapaian hasil.

Dengan adanya pernyataan tujuan, maka akan jelas bagi organisasi mengenai arah yang akan dituju dalam rangka mempertahankan eksistensi di masa mendatang. Dengan demikian, tujuan merupakan penjabaran lebih nyata dari perumusan visi dan misi. Tujuan jangka panjang maupun jangka pendek (satu sampai dengan lima tahun) yang ingin dicapai oleh Badan Pendapatan Kabupaten Blitar adalah sejalan dengan tujuan yang hendak dicapai oleh Pemerintah Kabupaten Blitar yaitu Membentuk birokrasi yang profesional dalam melayani masyarakat sehingga terwujud birokrasi yang efisien dan efektif, bebas KKN.

Sasaran yang ditetapkan merupakan gambaran yang ingin dicapai melalui tindakan–tindakan operasional dalam kurun waktu yang telah ditetapkan untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan untuk 3 (tiga) tahun ke depan, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar dalam menetapkan sasaran berorientasi pada hasil dan dapat dicapai, berdasarkan uraian diatas dapat dijabarkan tujuan dan sasaran dari masing-masing misi sebagai berikut ;

Misi I

Meningkatkan kinerja dan profesionalisme aparatur

Tujuan : Meningkatkan kinerja dan pelayanan dalam menunjang tugas dan fungsi Dinas Pendapatan

Sasaran :

1. Meningkatkan pelayanan administrasi perkantoran untuk menggerakkan kinerja Badan Pendapatan dan pelayanan publik.
2. Meningkatkan sarana dan Prasarana aparatur.

3. Meningkatkan kualitas dan kapasitas sumber daya aparatur.
4. Meningkatkan sistem pelaporan capaian kinerja dan keuangan.

Strategi :

1. Menyiapkan kemampuan profesional SDM Aparatur agar mampu memberikan pelayanan prima.
2. Melaksanakan pengelolaan administrasi perkantoran.
3. Meningkatkan dan mengadakan sarana dan prasarana Aparatur.
4. Meningkatkan kemampuan SDM Aparatur.

Misi II

Mengoptimalkan pengelolaan sumber-sumber pendapatan asli daerah.

Tujuan : Meningkatkan sistem pengelolaan pajak daerah yang transparan dan akuntabel berbasis teknologi informasi.

Sasaran :

1. Mengoptimalkan pengelolaan data potensi subyek dan obyek pajak daerah.
2. Menumbuhkembangkan kesadaran dan peran serta masyarakat dalam membayar pajak.
3. Meningkatkan kualitas pengelolaan dan cakupan pelayanan kepada wajib pajak.

Strategi :

1. Melakukan pendataan dan pemeliharaan data objek pajak.
2. Melaksanakan sosialisasi pajak daerah.

3. Menyediakan dan memperluas cakupan pelayanan kepada wajib pajak berbasis teknologi informasi.

Misi III

Meningkatkan pendapatan asli daerah melalui intensifikasi dan ekstensifikasi.

Tujuan : Mengembangkan kemampuan keuangan daerah

Sasaran :

1. Mengoptimalkan pengelolaan pajak daerah/retribusi daerah melalui penataan dan penyempurnaan peraturan daerah.
2. Intensifikasi dan ekstensifikasi.

Strategi :

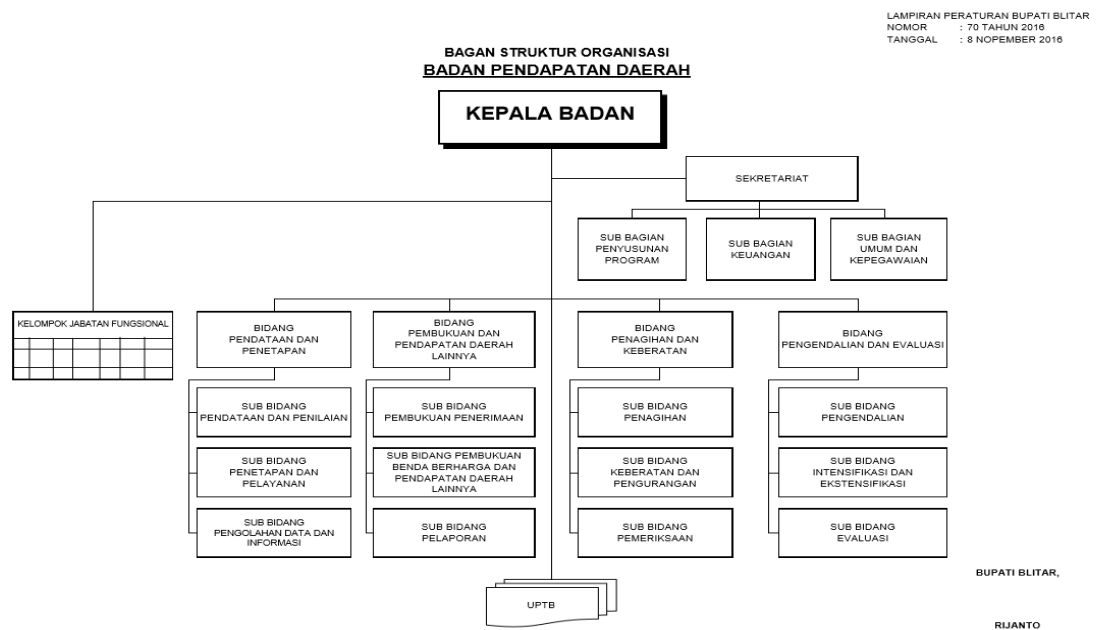
1. Menata dan menyempurnakan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah tentang pajak daerah.
2. Mengintensifikasikan pemungutan pajak daerah dan mengoptimalkan sumber-sumber pendapatan daerah (ekstensifikasi)

Berhasil tidaknya suatu rencana strategis akan sangat tergantung jelas dan tidaknya arah kebijakan yang ditetapkan. Arah kebijakan yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Kabupaten Blitar adalah :

“Peningkatan kualitas pelayanan dan profesionalisme aparatur pengelolaan pendapatan asli daerah untuk mewujudkan dan meningkatkan pendapatan asli daerah dalam rangka menunjang pembiayaan pembangunan Kabupaten Blitar Yang lebih mandiri”

Kebijakan tersebut mengacu pada peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, Peraturan Daerah serta No. 16 tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Blitar.

b. Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar



Gambar 5 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar

Sumber : Badan Pendapatan Daerah 2017

c. Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar

Dalam setiap organisasi terdapat tugas dan fungsi masing-masing, berikut ini merupakan tugas dan fungsi di Dinas Pendapatan Kabupaten Blitar :

1) Kepala Dinas Pendapatan

Kepala Dinas Pendapatan mempunyai tugas pokok memimpin, membina, mengawasi, mengkoordinasikan dan mengendalikan penyelenggaraan kegiatan serta merumuskan kebijakan teknis di bidang pendapatan.

Dalam menyelenggarakan tugasnya, Kepala Dinas Pendapatan mempunyai fungsi:

- a. Pelaksanaan urusan ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, dan perlengkapan dinas
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan teknis di bidang Pendapatan Daerah
- c. Pembinaan terhadap unit pelaksana teknis dinas
- d. Pengkoordinasian, pengendalian, pengawasan dan evaluasi pelaksana tugas di bidang Pendapatan Daerah
- e. Pelaksanaan tugas- tugas yang lain yang di berikan oleh Bupati

2) Sekretariat

Sekretariat mempunyai tugas menyelenggarakan administrasi ketatausahaan, kearsipan, kepegawaian, keuangan, perlengkapan, dan rumah tangga Dinas, penyusunan program dan Perencanaan Dinas serta pembinaan hukum, organisasi dan tatalaksana Dinas.

Dalam melaksanakan tugasnya, Sekretariat mempunyai fungsi :

- a. Pengelolaan dan pembinaan urusan tata dan usaha kearsipan, rumah tangga dan keprotokolan Dinas
- b. Penyusunan program dan perencanaan Dinas
- c. Penyusunan dan pembinaan hukum, organisasi dan tatalaksana Dinas

- d. Pengelolaan administrasi dan penyusunan laporan kepegawaian, keuangan dan perlengkapan.
- e. Pembinaan administrasi kepada unit pelaksan teknis Dinas
- f. Pelaksanaan koordinasi dalam rangka penyusunan program dan penyelenggaraan tugas tugas Dinas
- g. Pelaksaaan tugas- tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas

3) Bidang Pendataan dan Penetapan

Bidang Pendapatan dan Penetapan mempunyai tugas menyusun dan melaksanakan kebijakan dan pedoman teknis di bidang pendataan dan penilaian, penetapan dan pelayanan dan pengolahan data dan informasi.

Dalam melaksanakan tugasnya, bidang pendapatan dan penerimaan mempunyai fungsi:

- a. Perumusan kebijakan teknis pendataan penetapan Pajak Daerah dan Pendapatan Daerah lainnya
- b. Pelaksanaan pendaftaran pendapatan Wajib Pajak, menghimpun dan mengolah data obyek dan subyek Pajak, serta penilaian lokasi/lapangan
- c. Penyusunan daftar induk Wajib Pajak Daerah
- d. Penghitungan dan penetapan Pajak Daerah dan Pendapatan Daerah Lainnya
- e. Pelaksanaan dan pendistribusian serta penyimpanan surat-surat perpajakan yang berkaitan dengan pendaftaran, pendataan dan penetapan
- f. Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas

4) Bidang Pembukuan dan Pelaporan

Bidang pembukuan dan pelaporan mempunyai tugas menyusun dan melaksanakan kebijakan dan pedoman teknis di bidang pembukuan penerimaan, pembukuan benda berharga, evaluasi dan pelaporan.

Dalam melaksanakan tugasnya, bidang pembukuan dan pelaporan mempunyai fungsi:

- a. Perumusan prosedur pembukuan dan pelaporan pendapatan daerah;
- b. Pelaksanaan pencatatan penerimaan pajak daerah dan pendapatan daerah lainnya ke dalam jenis pajak serta Daftar Himpunan Ketetapan Pajak PBB;
- c. Pelaksanaan pencatatan penerimaan dan pengeluaran benda berharga;
- d. Penyusunan laporan realisasi penerimaan pendapatan daerah;
- e. Pelaksanaan tugas tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah.

5) Bidang Penagihan dan Keberatan

Bidang Penagihan dan Keberatan mempunyai tugas menyusun dan melaksanakan kebijakan dan pedoman teknis di bidang penagihan, keberatan, dan pengurangan serta pemeriksaan.

Dalam melaksanakan tugasnya dibidang Penagihan dan Keberatan mempunyai fungsi:

- a. Perumusan kebijakan tentang sistem dan prosedur penagihan dan keberatan;
- b. Pelaksanaan penagihan pajak dan pendapatan daerah lainnya;

- c. Pelaksanaan pelayanan keberatan dan permohonan banding serta pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atas pengurangan sanksi administrasi sesuai dengan batas kewenangannya;
- d. Pelaksanaan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan pendapatan daerah lainnya dalam rangka melaksanakan peraturan Perundang-Undangan;
- e. Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas.

6) Bidang Pengendalian dan Evaluasi

Bidang pengendalian dan evaluasi mempunyai tugas menyusun dan melaksanakan kebijakan dan pedoman teknis di bidang perencanaan, intensifikasi dan ekstensifikasi pendapatan serta pengendalian dan evaluasi.

Dalam melaksanakan tugasnya bidang pengendalian dan evaluasi mempunyai fungsi :

- a. Perumusan kebijakan teknis perencanaan, pengendalian, dan evaluasi pendapatan daerah;
- b. Perencanaan dan penyusunan anggaran dan pendapatan daerah;
- c. Pembinaan teknis operasional kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan pemungutan retribusi dan pendapatan lain-lain;
- d. Pelaksanaan koordinasi teknis terhadap UPTD;
- e. Pelaksanaan koordinasi penerimaan bagi hasil pajak dan bukan pajak dari pemerintah pusat dan provinsi;

- f. Perumusan rancangan peraturan daerah dan Keputusan Bupati tentang Pajak Daerah;
- g. Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas.

B. Penyajian Data

1. Penerapan Pendekatan Biaya Dalam Penilaian Properti Untuk Penentuan NJOP PBB-P2 Kabupaten Blitar

a. Analisis Nilai Tanah dan Bangunan dengan Pendekatan Biaya

Nilai Tanah dan Bangunan Nilai tanah pada penilain properti di Kabupaten Blitar dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Biaya. Pendekatan biaya yaitu suatu cara yang digunakan untuk melakukan penilaian suatu properti berupa tanah maupun bangunan. Langkah melakukan penilaian properti dengan menggunakan pendekatan biaya yaitu dengan mengidentifikasi bangunan. Selanjutnya hal yang perlu dilakukan adalah melakukan analisis biaya, yaitu dengan menghitung bangunan seperti pembuatan barunya. Langkah selanjutnya adalah dengan menghitung nilai penyusutan atau depresiasi namun hal tersebut hanya dikhususkan untuk bangunan saja. Jadi untuk penilaian properti tanah kita tidak perlu menghitung nilai depresiasi.

Penjelasan tentang langkah untuk melakukan penilaian properti dengan pendekatan biaya sesuai dengan apa yang telah disampaikan oleh Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kab. Blitar sebagai berikut:

“Pendekatan biaya dilakukan dengan mengidentifikasi bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya berdasarkan standart yang berlaku pada tanggal penilaian dan kemudian dihitung penyusutan/depresiasi (khusus untuk bangunan saja). Kemudian ditambah dengan harga perhitungan tanah dengan analisis perbandingan tanah disekitarnya”.(Jum’at, 29 September 2017).

Dengan dilakukan langkah-langkah penilaian properti dengan pendekatan biaya sesuai dengan penjelasan di atas, maka dapat ditentukan nilai suatu bangunan. Nilai bangunan suatu properti tergantung dari komponen biaya bangun properti yang membentuknya. Properti yang digunakan untuk gedung perkantoran dan untuk bangunan pabrik tentu saja memiliki komponen bangunan yang berbeda. Dari perbedaan komponen bangun yang berbeda itulah yang membuat nilai bangunan untuk setiap bangunan tidak sama.

b. Faktor-faktor yang mempengaruhi NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar

Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli, jika tidak terjadi transaksi jual beli maka nilai NJOP ditentukan berdasarkan perbandingan harga obyek lain yang sejenis, nilai perolehan baru atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti. Setiap daerah memiliki nilai NJOP berbeda-beda dan biasanya NJOP ini digunakan sebagai dasar pajak PBB.

NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar dipengaruhi oleh dua faktor yakni faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang melekat pada properti itu sendiri sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan permintaan pasar. Pernyataan tersebut diperkuat dengan hasil wawancara dengan Bapak Sugiarto selaku

kepala bidang pendataan dan penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“ ada beberapa faktor yang sangat mempengaruhi NJOP PBB itu sendiri, yaitu ada 2 faktor yang berupa faktor internal dan eksternal. Faktor internal itu sendiri yaitu faktor yang melekat pada properti itu sendiri, sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan permintaan pasar ” (Jum’at, 29 September 2017)

Dalam penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat 2 faktor dalam penentuan NJOP PBB yaitu faktor internal dan eksternal. Penjelasan tersebut diperkuat dengan penjelasan yang diungkapkan Bapak Sutrisno selaku Pegawai Pemeriksa Lapangan BAPENDA Kabupaten Blitar :

“jadi untuk menentukan besar kecilnya NJOP ini dengan melihat dari beberapa faktor. Ada dua faktor yang harus diperhatikan yaitu faktor eksternal dan faktor internal”. (Jum’at, 29 September 2017)

Menurut Bapak Sugiarto Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, Faktor internal yang dimaksud antara lain yaitu :

“Lokasi merupakan faktor utama penentu nilai suatu objek penilaian. Lokasi yang strategis dan kemudahan mengakses akan memberikan kontribusi yang paling besar terhadap suatu objek penilaian.” (hasil wawancara, September 2017)

Jika suatu bangunan perkantoran dibangun pada lokasi / daerah kumuh maka tidak ada seorang investor yang memilih lokasi tersebut sebagai tempat untuk mengembangkan usahanya. Lain halnya jika gedung perkantoran di bangun di pusat kota yang dilengkapi dengan fasilitas dan sarana transportasi yang memadai maka nilai properti pasti bernilai tinggi karena mudah dijangkau dan

pasti banyak didukung fasilitas lain yang membuat kegiatan bisnis berkembang pesat.

Lokasi merupakan faktor utama yang menentukan Nilai Objek Penilaian sesuai dengan prinsip *higest and best use* dan prinsip *conformity* sebagaimana ketepatan pemilihan lokasi membangun properti sesuai keinginan serta kebutuhan masyarakat. Pernyataan tersebut diperkuat dengan hasil wawancara oleh Bapak Sugiarto selaku kepala bidang pendataan dan penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Faktor lokasi sangat berhubungan erat dengan prinsip *higest and best use* dan prinsip *conformity* dimana ketepatan lokasi membangun properti sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Selain itu Faktor kedua adalah keadaan fisik objek penilaian yang dilihat adalah kondisi tanah atau bangunan yang memberikan kontribusi yang besar pada nilai suatu bangunan” (Jum’at, 29 September 2017).

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa faktor utama yang menjadi penentuan Nilai Objek Penilaian adalah Faktor Lokasi. Ketepatan lokasi suatu tanah atau bangunan dapat mempengaruhi nilai suatu bangunan. Faktor lain yang juga mempengaruhi nilai suatu bangunan adalah kondisi tanah atau bangunan itu sendiri. Umur ekonomis suatu bangunan mempengaruhi nilai suatu objek penilaian. Seorang investor akan mempertimbangkan kondisi bangunan terkait dengan perawatan gedung. Bangunan yang terawat akan menambah umur ekonomis bangunan. Selain umur ekonomis kesesuaian bentuk bangunan juga menjadi bahan pertimbangan. Selain faktor internal yang telah disebutkan di muka ada faktor eksternal yang

mempengaruhi besar kecilnya NJOP PBB . Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“ Faktor eksternal yaitu kebijakan pemerintah dan permintaan pasar. Dalam menentukan besarnya PBB Pemerintah Kabupaten Blitar berasaskan keadilan, karena dalam menetapkan besarnya PBB nilai yang ditetapkan tidak akan menimbulkan kelebihan beban. Pajak yang dibebankan pada masyarakat disesuaikan dengan kemampuan membayar, percuma saja jika pajak ditetapkan besar tapi masyarakat tidak mampu untuk membayar”. (Jum’at, 29 September 2017).

Faktor eksternal yang mempengaruhi besar kecilnya NJOP PBB adalah dari kebijakan pemerintah. Dalam menentukan besarnya NJOP PBB Kabupaten Blitar menganut prinsip keadilan dan kewajiban. Selain itu pemerintah Kabupaten Blitar juga menentukan klas-klas bangunan dan tanah yang didirikan di Kabupaten Blitar. Faktor eksternal yang kedua dijelaskan oleh Bapak Sugiarto selaku kepala bidang pendataan dan penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Faktor eksternal yang kedua adalah permintaan pasar. Dalam hal ini permintaan pasar yang dimaksud adalah banyaknya investor yang mau berinvestasi di Kabupaten Blitar. Banyaknya investor yang ingin membangun usaha baik untuk pendirian pabrik ataupun perumahan sangat mempengaruhi harga tanah di Kabupaten Blitar”. (Jum’at, 29 September 2017).

Faktor lain yang juga mempengaruhi besarnya NJOP PBB adalah permintaan pasar. Yaitu semakin banyaknya investor yang mau berinvestasi terhadap tanah atau bangunan di Kabupaten Blitar dapat membuat harga properti semakin mahal juga.

Bapak Sutrisno selaku bagian pemeriksa lapangan BAPENDA Kabupaten Blitar menjelaskan bahwa ada beberapa langkah yang dilakukan dalam menentukan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan menyatakan bahwa:

“Dalam menentukan NJOP suatu bangunan maka yang perlu dilakukan adalah yang pertama pengumpulan Data Transaksi /Data Jual Beli per Kelurahan , kemudian melakukan Analisis Data Transaksi /Data Jual Beli Bank , Data Nilai Pasar , Analisa dan Penilaian , NIR/ZNT , Klasifikasi NJOP Usulan , Persetujuan Bupati , dan yang terakhir ditetntukanlah NJOP tersebut” (Jum’at, 29 September 2017).

c. Penilaian Properti dengan Pendekatan Biaya di Kabupaten Blitar

Penilaian Properti di Kabupaten Blitar dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Biaya. Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Disini Kita melakukan penilaian properti dengan menggunakan Metode pendekatan biaya, yaitu dengan menganggap properti, dalam hal ini dapat berupa tanah maupun bangunan diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong, nilai tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar (*market data approach*). Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan metode kalkulasi Biaya. Nilai pasar bangunan dihitung dengan menghitung biaya reproduksi baru (RCN) bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan”(Jum’at, 29 September 2017).

Kabupaten Blitar dalam melakukan penilaian properti menggunakan metode pendekatan biaya, dimana properti di Kabupaten Blitar berupa tanah maupun bangunan yang diperoleh dengan anggapan tanah tersebut sebagai tanah kosong, sedangkan nilai dari tanah itu sendiri dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar atau (*market data approach*).

Nilai pasar bangunan dinilai dengan menghitung biaya produksi baru (RCN) yaitu bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Biaya Reproduksi Baru (RCN)} - \text{Penyusutan})$

Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, menyatakan bahwa rumus dari Penilaian properti dengan pendekatan biaya dapat disimpulkan sebagai berikut:

“Jadi rumus dari Nilai Properti itu sendiri dapat dihitung dengan menambah Nilai tanah dengan Biaya reproduksi Baru dikurangi Penyusutan.”(Jum’at, 29 September 2017)

Dari Penjelasan diatas maka dapat dijabarkan bahwa langkah-langkah yang diperlukan dalam melakukan penilaian properti dengan pendekatan biaya adalah dengan:

- a. Menghitung nilai tanah dengan perbandingan data pasar. Dengan cara menganggap tanah sebagai tanah kosong dan tersedia untuk dikembangkan sesuai dengan prinsip *Highest and Best Use*
- b. Menghitung biaya reproduksi baru dari bangunan & prasarana
- c. Menghitung semua penyusutan oleh semua penyebab (fisik, fungsional dan ekonomis)
- d. Mengurangi biaya reproduksi baru dengan besarnya penyusutan akan diperoleh nilai pasar bangunan.

- e. Nilai pasar tanah di tambah nilai pasar bangunan sama dengan nilai properti dengan metode pendekatan biaya.

Selanjutnya yang perlu dilakukan adalah mengetahui Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*). Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, menjelaskan bahwa dalam menghitung biaya pengganti baru terdapat 4 macam metode yang dapat digunakan yakni:

“Selanjutnya yang perlu kita lakukan setelah menilai tanah adalah menentukan besarnya biaya pengganti baru, dapat dilakukan dengan 4 metode yaitu dengan dilihat dari survey kuantitas (*quantity survey method*), unit terpasang (*unit inplace method*), meter persegi (*square meter method*) dan indeks biaya”(Jum’at, 29 September 2017).

Dalam Metode survey kuantitas (*quantity survey method*), untuk menerapkan metode ini, apabila penilaian properti dapat memenuhi data-data berupa biaya langsung, antara lain biaya persiapan lahan, biaya material, dan biaya tenaga kerja; biaya tidak langsung, antara lain biaya survey, biaya perizinan, biaya asuransi, biaya lain-lain (*overhead cost*), keuntungan, dan pajak; dan harga satuan yang digunakan, meliputi biaya bahan dan biaya upah.

Kedua, Metode Unit Terpasang (*unit inplace method*). Dalam menggunakan Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) maka harus melakukan perhitungan estimasi biaya bangunan atau konstruksi berdasarkan harga satuan unit terpasang. Ketiga, Metode Meter Persegi (*square meter method*). Dalam menggunakan Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*), Penilai Properti wajib menghitung estimasi biaya pembangunan dengan

memperhatikan harga kontrak atau biaya pembangunan dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sejak Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), melakukan penyesuaian terhadap data properti pembanding yang sebanding dan sejenis, dalam hal terdapat perbedaan data secara signifikan antara obyek penilaian dan properti pembanding yang sebanding dan sejenis yang dapat mempengaruhi Nilai; melakukan penyesuaian estimasi biaya pembangunan terhadap kecenderungan perubahan biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi sampai dengan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan menghitung estimasi biaya pembangunan yang dapat diambil dari biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis atau biaya pembangunan properti yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sebelum Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), dalam hal biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi tidak diketahui, sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Properti pembanding yang sebanding dan sejenis memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*);
- b. Properti pembanding yang sebanding dan sejenis dalam kondisi pasar yang stabil; dan
- c. Nilai lokasi (*site value*) dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis dapat diketahui.

Keempat, Metode Index biaya (*Index method*), dalam menggunakan Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*), Penilai Properti wajib mengalikan biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan Indeks Biaya tertentu untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan obyek penilaian.

Hal terakhir yang perlu dilakukan dalam penilaian dengan metode pendekatan biaya adalah dengan menghitung Penyusutan Bangunan/Depresiasi. Kondisi tersebut sebagaimana wawancara dengan Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Setelah kita mengetahui nilai tanah dan biaya produksi baru, kita perlu mengurangi biaya Produksi Baru dengan Penyusutan. Penyusutan yang dimaksud disini adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru. Dalam melakukan penilaian dengan pendekatan Biaya (*Cost Approach*), diperlukan suatu tahapan yang cukup penting, yaitu memperkirakan besarnya penyusutan atau depresiasi dari bangunan untuk dapat memperoleh nilai pasar dari bangunan atau nilai pasar dari properti yang dinilai. Depresiasi dari bangunan tidak hanya dipengaruhi oleh umur bangunan saja, tetapi juga keadaan bangunan, walaupun bangunan dalam keadaan 100% baru.” (Jum’at, 29 September 2017)

Karena dalam penilaian yang kita tentukan adalah nilai bangunan bukan biaya membangun bangunan baru. Ingat bahwa biaya membangun bangunan tidak sama dengan nilai bangunan. Bangunan akan mempunyai nilai bila bangunan tersebut mempunyai kegunaan bagi manusia. Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Dalam menghitung penyusutan terdapat 3 macam metode yang dapat digunakan, yaitu Metode ekstraksi pasar, Metode Umur Ekonomis, dan Metode *Breakdown*”(Jum’at, 29 September 2017)

Metode ekstraksi pasar hanya dapat digunakan jika harga jual properti pembanding yang berasal dari asosiasi penilai tersedia, properti pembanding yang digunakan wajib memiliki kriteria sebanding dan sejenis; dan perhitungan nilai tanah dan/atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atas properti pembanding dapat dilakukan dengan akurat.

Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar adalah dengan memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding dari asosiasi penilai; melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran properti pembanding; menghitung nilai properti pembanding yang telah disusutkan (*depreciated cost of improvements*) untuk properti yang terdiri atas tanah dan bangunan serta prasarana lain dilakukan dengan cara mengurangkan data transaksi atau penawaran properti pembanding dengan nilai tanah properti pembanding.

Menghitung Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding; menghitung penyusutan dengan cara mengurangkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding dengan nilai properti pembanding yang telah disusutkan; dan mengkonversikan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi

penyusutan dengan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding.

Kedua, menggunakan metode umur ekonomis, prosedurnya dengan menentukan umur ekonomis dan umur efektif obyek penilaian; dan menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis obyek penilaian. Ketiga adalah metode *break down*, dalam metode *break down*, penyusutan dikelompokkan kedalam tiga bagian utama yaitu: Kerusakan fisik (*physcal deterioration*) contohnya rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya, kemunduran fisik (*physical deterioration*) dan keusangan fungsional (*functional obsolescence*) contohnya, perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lainnya Perhitungan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat obyek penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.

Salah satu contoh perhitungan yang di utarakan oleh Bapak Sutrisno selaku bagian pemeriksa lapangan di aplikasikan pada rumah dari Bapak Faishal Bafadal. Lokasinya kebetulan tidak terlalu elite di mana harga tanahnya Rp 3 juta per meter persegi. Untuk klasifikasi nilai tanah telah diatur dalam Peraturan Bupati Kabupaten Blitar No.5 Tahun 2014 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi untuk tanah dan bangunan, dapat dilihat dalam lampiran.

Luas rumahnya 100 meter persegi yang artinya harga tanahnya saja Rp 300 juta (Rp 3 juta X 100 m²).

Rumah tersebut dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 6. Contoh Properti

Sumber: Dokumen BAPENDA Kabupaten Blitar

Cara mengetahui nilai bangunan dan sarana pelengkap pada rumah dari Bapak Faishal menurut Bapak Sutrisno selaku Pemeriksa di Lapangan BAPENDA Kabupaten Blitar adalah :

“Langkah selanjutnya ketika sudah mendapatkan harga dari objek tanah tersebut, maka petugas penilaian melakukan penilaian dengan menggunakan metode meter untuk menentukan nilai bangunan dan sarana pelengkap bangunan” (Jum’at, 29 September 2017)

Berdasarkan hasil wawancara dari Bapak Sutrisno maka setelah harga tanah didapatkan, maka langkah selanjutnya mendapatkan nilai bangunan dan sarana pelengkap bangunan. Petugas pemeriksa penilaian di Kabupaten Blitar biasanya menggunakan metode meter, karena dirasa paling simpel. Petugas

cukup menanyakan kepada developer atau pemborong yang ahli untuk tahu biaya pembangunan rumah itu berapa.

Rumah Bapak Faishal tersebut memiliki luas 80 m² dengan tipe minimalis. Maka standar bangunan tersebut senilai Rp2.000.000/per meter persegi, dengan luas bangunan hanya 80 meter persegi maka nilai bangunan rumah Bapak Faishal adalah Rp 160 juta. Langkah selanjutnya yakni dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Nilai properti} &= \text{Rp}300.000.000 \text{ (nilai tanah)} + \text{Rp}146.640.000 \text{ (nilai bangunan)} \\ &= \text{Rp } 446.640.000\end{aligned}$$

Rumah dari bapak Faishal dikenakan depresiasi, yaitu menurut hasil wawancara dengan Bapak Sutrisno selaku bagian pemeriksa lapangan BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Cuma ini ada catatannya kalau rumah tersebut masih baru. Nah kalau si Faishal, kebetulan rumah itu sudah ditinggali selama lima tahun. Akhirnya akan kena penghitungan depresiasi. Dengan oleh sebab itu maka petugas bank yang ditunjuk oleh bagian penilaian akan menghitung besaran depresiasi berdasarkan berapa besar biaya yang dibutuhkan untuk renovasi (cat sudah kusam, kusam kena rayap, dan lain sebagainya). Rumah mengalami depresiasi nilai tiap periode tertentu. (depresiasi harga rumah).”(Jum’at, 29 September 2017)

Penghitungan depresiasi disebabkan ketika rumah tersebut sudah ditempati sebelumnya. Maka dari itu akan dikenakan penghitungan depresiasi yang ditunjuk oleh bagian penilaian yang akan menghitung besaran depresiasi berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk proses renovasi, maka dari itu rumah tersebut mengalami depresiasi nilai tiap periode tertentu. Dalam kasus rumah

Bapak faishal, petugas bank menghitung nilai depresiasinya sebesar Rp20.000.000 Alhasil, total Nilai Jual Objek Pajaknya adalah Rp426.640.000 setelah dikurangi nilai depresiasi.

Penentuan Nilai Jual Objek Pajak atas tanah sudah ditentukan oleh pemerintah dengan tujuan untuk memudahkan perhitungan PBB. Penentuan NJOP tanah per meter persegi setiap tahunnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dilakukan secara massal. Penentuan ini dilakukan untuk menteukan besarnya NJOP untuk biaya PBB. NJOP tersebut diklasifikasikan menurut klas-klas. Pengklasifikasikan NJOP PBB menurut klas tersebut diatur dalam Peraturan Bupati Blitar No.5 Tahun 2014 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan untuk Pedesaan dan Perkotaan. Daftar kalsifikasi NJOP tanah dan bangunan dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 2 Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m2)
001	> 14,700,000.00 s/d 15,800,000.00	15,250,000.00
002	> 13,600,000.00 s/d 14,700,000.00	14,150,000.00
003	> 12,550,000.00 s/d 13,600,000.00	13,075,000.00
004	> 11,550,000.00 s/d 12,550,000.00	12,050,000.00
005	> 10,600,000.00 s/d 11,550,000.00	11,075,000.00
006	> 9,700.000.00 s/d 10,600,000.00	10,150,000.00
007	> 8,850.000.00 s/d 9,700,000.00	9,275,000.00
008	> 8,050.000.00 s/d 8,850,000.00	8,450,000.00
009	> 7,300.000.00 s/d 8,050,000.00	7,675,000.00
010	> 6,600,000.00 s/d 7,300,000.00	6,950.000.00
011	> 5,850,000.00 s/d 6,600,000.00	6,225,000.00
012	> 5,150,000.00 s/d 5,850,000.00	5,500,000.00
013	> 4,500,000.00 s/d 5,150,000.00	4,825,000.00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak
014	> 3.900.000.00 s/d 4,500,000.00	4,200,000.00
015	> 3,350,000.00 s/d 3.900,000.00	3,625,000.00
016	> 2,850,000.00 s/d 3,350,000.00	3,100,000.00
017	> 2,400,000.00 s/d 2,850,000.00	2,625,000.00
018	> 2,000,000.00 s/d 2,400,000.00	2,200,000.00
019	> 1,666,000.00 s/d 2,000,000.00	1,833,000.00
020	> 1,366,000.00 s/d 1,666,000.00	1,516,000.00
021	> 1,034,000.00 s/d 1,366,000.00	1,200,000.00
022	> 902,000.00 s/d 1,034,000.00	968,000.00
023	> 744,000.00 s/d 902,000.00	823,000.00
024	> 656,000.00 s/d 744,000.00	700,000.00
025	> 534,000.00 s/d 656,000.00	595,000.00
026	> 476,000.00 s/d 534,000.00	505,000.00
027	> 382,000.00 s/d 476,000.00	429,000.00
028	> 348,000.00 s/d 382,000.00	365,000.00
029	> 272,000.00 s/d 348,000.00	310,000.00
030	> 256,000.00 s/d 272,000.00	264,000.00
031	> 194,000.00 s/d 256,000.00	225,000.00
032	> 188,000.00 s/d 194,000.00	191,000.00
033	> 136,000.00 s/d 188,000.00	162,000.00
034	> 128,000.00 s/d 136,000.00	132,000.00
035	> 104,000.00 s/d 128,000.00	116,000.00
036	> 92,000.00 s/d 104,000.00	98,000.00
037	> 74,000.00 s/d 92,000.00	83,000.00
038	> 68,000.00 s/d 74,000.00	71,000.00
039	> 52,000.00 s/d 68,000.00	60,000.00
040	> 52,000.00 s/d	50,000.00

Sumber: Peraturan Bupati Blitar No.5 Tahun 2014

Penggunaan pendekatan biaya dalam menilai properti di Kabupaten Blitar

Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian

BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Penggunaan pendekatan biaya dalam penilaian properti di Kabupaten Blitar dilakukan untuk memenuhi asas kewajaran atau keadilan pengenaan pajak terhadap nilai pembuatan properti itu sendiri” (Jum’at, 29 September 2017).

Dari pemaparan diatas dapat dikatakan bahwa penggunaan pendekatan biaya dalam penilaian properti di Kabupaten Blitar adalah untuk memenuhi asas kewajaran dan keadilan. Sehingga masyarakat tidak akan keberatan atas jumlah pajak yang harus mereka bayarkan. Selain hal itu alasan penggunaan pendekatan biaya dalam menentukan nilai suatu properti di Kabupaten blitar juga didasarkan atas jenis properti yang ada di Kabupaten Blitar. Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, mengatakan sebagai berikut:

“Walaupun menurut Standar Penilaian Indonesia pendekatan yang banyak di gunakan adalah pendekatan data pasar, akan tetapi Pemerintah Kabupaten Blitar memilih untuk menggunakan Pendekatan Biaya dengan dasar kondisi properti di Kabupaten Blitar hampir kebanyakan bukan properti yang sejenis, sehingga akan susah apabila menggunakan pendekatan data pasar yang dilakukan dengan membandingkan properti sejenis dalam menentukan nilai propertinya”(Jum’at, 29 September 2017).

Pendekatan biaya sangat dibutuhkan dimana pendekatan perbandingan pasar mengalami kesulitan karena kurang dan terbatasnya aktivitas pasar berkaitan dengan properti yang di nilai. Pendekatan ini mempunyai tingkat akurasi yang cukup tinggi ketika digunakan pada properti yang baru atau tingkat penyusutannya kecil. Kondisi tersebut berbeda apabila kita menghitung dengan metode pendekatan harga pasar, salah satu kota yang menggunakan metode data pasar dalam penilaian propertinya adalah Kota Blitar.

Motode pendekatan data pasar merupakan metode yang paling terpercaya karena kedekatan dari proses yang dilakukan terhadap transaksi di pasar dan

tidak adanya asumsi secara acak atau proses perhitungannya subjektif. Namun dalam hal ini Kabupaten Blitar dirasa kurang cocok menggunakan metode pendekatan data pasar karena di daerah Kabupaten Blitar hanya sedikit ditemukan properti yang sejenis, sehingga properti yang akan di bandingkan akan tidak sesuai sehingga akan menimbulkan ketidakadilan bagi pemilik properti dalam penentuan NJOP.

Penggunaan metode pendekatan biaya dalam menentukan nilai properti dirasa sudah tepat dan maksimal diterapkan di Kabupaten Blitar karena selama ini pendapatan PBB selalu meningkat dari tahun ke tahun dan tidak ada komplain dari wajib pajak bumi dan bangunan karena mereka tidak merasa dirugikan. Hal tersebut dikarenakan penilaian propertinya didasarkan pada nilai pembuatanya. Selain menggunakan cara manual dengan menggunakan rumus seperti yang dijelaskan diatas. Pada saat ini perhitungan NJOP PBB dengan penilaian properti dilakukan dengan sistem komputer. Sebagaimana yang disampaikan Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Perhitungan NJOP PBB sekarang sudah terintegrasi dengan sistem aplikasi SIM PBB” (Jum’at, 29 September 2017).

Jadi perhitungan NJOP PBB saat ini dapat dilakukan dengan mudah dan tepat karena menggunakan sistem komputer sehingga akan dapat meminimalisir kesalahan yang terjadi.

2. Evaluasi Penerapan Pendekatan Biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar

Penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk menentukan NJOP PBB di Kabupaten Blitar yang dilakukan dengan menerapkan nilai yang diperoleh dari tanah dan atau bangunan itu sendiri. Pendekatan biaya sangat dibutuhkan dimana pendekatan perbandingan pasar mengalami kesulitan karena kurang dan terbatasnya aktivitas pasar berkaitan dengan properti yang di nilai. Pendekatan ini mempunyai tingkat akurasi yang cukup tinggi ketika digunakan pada properti yang baru atau dimana tingkat penyusutannya kecil.

Nilai jual bangunan diklasifikasikan menurut klas dimana hal tersebut diatur dalam Peraturan Bupati Blitar No.5 Tahun 2014 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan untuk Pedesaan dan Perkotaan , daftar kalsifikasi NJOP tanah dan bangunan dapat dilihat dalam lampiran 1. Kabupaten Blitar secara keseluruhan memiliki 22 Kecamatan dan 248 desa dan kelurahan. Data target dan realisasi pemungutan PBB di Kabupaten blitar yaitu di lihat dari data target dan realisasi mengenai pendapatan yang diperoleh dari pemungutan PBB di Kabupaten Blitar. Data target dan realisasi PBB di Kabupaten Blitar selama 5 tahun terkahir yaitu sebagai berikut :

Tabel 3
Data Target dan Realisasi PBB pada Tahun 2012-2016

No	Tahun	Target	Realisasi
1	2012	15.472.061.720	16.082.570.682
2	2013	15.753.170.782	16.727.911.752
3	2014	11.590.155.781	17.281.748.459
4	2015	18.587.375.000	18.360.470.255
5	2016	19.000.000.000	20.350.877.530

Sumber : Data Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar (2017)

Dari data yang disajikan dalam tabel 3 maka dapat dikatakan bahwa realisasi penerimaan PBB setiap tahunnya selalu memenuhi target. Menurut Bapak Sugiarto selaku kepala bidang pendataan dan penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, hal tersebut dapat terlaksana juga karena pengenaan perhitungan NJOP yang sesuai sehingga pajaknya tidak memberatkan masyarakat.

a. Faktor Pendukung Penerapan Pendekatan Biaya dalam Menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

Penerapan pendekatan biaya untuk menentukan besarnya NJOP PBB di Kabupaten Blitar sudah sesuai dengan asas dan peraturan-peraturan yang berlaku. Selain itu penerapan metode pendekatan biaya untuk menentukan besarnya NJOP di Kabupaten Blitar sudah disesuaikan dengan berbagai pertimbangan yaitu dengan melihat aspek lokasi dan bentuk properti yang

dinilai. Sehingga penggunaan pendekatan biaya untuk menentukan NJOP di Kabupaten Blitar adalah tepat. Selain itu ada beberapa faktor pendukung lainnya yaitu:

1) Sistem Pendataan yang serba elektronik

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“salah satu faktor pendukung terlaksanakannya penerapan penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya di Kabupaten Blitar didukung dengan adanya sistem pendataan yang serba elektronik, sehingga dapat dengan otomatis semuanya terhitung, selain itu dengan adanya sistem pendataan ini juga meminimalisir kesalahan hitung dan penginputan data”.
(Jum’at, 29 September 2017)

Kemajuan teknologi sangat membantu kemudahan dalam menghitung nilai properti, sehingga akan mengurangi kesalahan yang mungkin akan terjadi, sistem pendataan elektronik yang dilakukan yaitu melalui aplikasi ELSPOP (Elektronik Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak).

2) Laporan pro aktif dari wajib pajak

Kesadaran wajib pajak dalam melaporkan propertinya juga sangat mendukung pelaksanaan penilaian properti di Kabupaten Blitar, Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar menjelaskan bahwa:

“faktor pendukung utama dari melakukan penilaian properti adalah kesadaran wajib pajak dalam melaporkan propertinya, wajib pajak di Kabupaten Blitar memberikan laporan yang proaktif kepada kita,

sehingga mempermudah kita dalam melakukan pendataan” (Jum’at, 29 September 2017)

Dalam penjelasan diatas dikatakan bahwa faktor utama yang dapat mendukung dilaksanakannya penilaian properti adalah dengan adanya kesadaran wajib pajak itu sendiri. Dimana wajib pajak mempunyai kewajiban untuk melaporkan properti yang dimilikinya sehingga dapat mempermudah kinerja petugas penilaian.

b. Faktor Penghambat Penerapan Pendekatan Biaya dalam Menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar

Ada beberapa hal yang menjadi faktor penghambat dari penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar, yaitu:

- 1) Tidak semua Wajib Pajak melaporkan Properti berupa Tanah atau bangunan.

Belum semua Wajib pajak PBB memiliki kesadaran untuk melaporkan propertinya, berdasarkan penjelasan dari Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“Masih banyak Wajib Pajak yang dimilikinya sesuai dengan apa yang ada, masih ada beberapa tanah maupun bangunan di Kabupaten Blitar tidak memiliki tuan rumah, sehingga sampai saat ini masih diselidiki siapa yang menjadi Wajib Pajak atas tanah tersebut”. (Jum’at, 29 September 2017)

- 2) Belum tercukupinya tenaga penilai di Kabupaten Blitar.

Tenaga penilaian di BAPENDA Kabupaten Blitar ini kurang lebih sekitar 4 orang, sedangkan wajib pajak PBB-P2 yang ada di Kabupaten Blitar tersebar di 22 Kecamatan. Sehingga dengan terbatasnya tenaga penilai akan mengakibatkan ketidak efektifan penilaian properti. Hal tersebut dijelaskan oleh Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“ faktor yang menjadi penghambat lainnya yaitu kurangnya tenaga penilai, dari 22 kecamatan di Kabupaten Blitar yang bisa dinilai dengan efektif hanya 2 kecamatan. hal tersebut terjadi karena banyak properti yang tidak dapat di selidiki sehingga masih banyak properti di Kabupaten Blitar yang belum terdaftar sebagai objek Pajak”. (Jum’at, 29 September 2017)

3) Banyak bangunan yang belum memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Terdapat banyak rumah dan pertokoan di Kabupaten Blitar yang masih belum mendaftar untuk mendapatkan IMB. Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, sebagai berikut:

“ masih banyak wajib pajak yang mendirikan bangunan berupa rumah ataupun toko yang masih belum terdaftar untuk Izin Mendirikan Bangunan. Hal tersebut juga berkaitan dengan kurangnya tenaga penilai karena kurangnya pengawasan kepada wajib pajak PBB P2 di Kabupaten Blitar ini”. (Jum’at, 29 September 2017)

c. Upaya Dalam Mengatasi Hambatan Mengenai Penerapan Pendekatan

Biaya dalam Menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar

Hambatan yang dijadikan dasar untuk penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar masih sangat berpengaruh besar di dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar. Peran

pemerintah Kabupaten Blitar sangat penting dan sangat berpengaruh untuk mengatasi hambatan – hambatan yang sedang terjadi di Kabupaten Blitar, dimana pemerintah Kabupaten Blitar memberikan upaya – upaya untuk meminimalisir atau menghentikan faktor – faktor yang menjadi hambatan dalam untuk menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

Ada beberapa upaya yang yang digunakan oleh pemerintah Kabupaten Blitar untuk mengatasi hambatan dalam penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar, yaitu:

- 1) Upaya yang digunakan oleh pemerintah Kabupaten Blitar, yaitu dengan memberikan penyuluhan atau informasi terhadap Kecamatan - Kecamatan serta Desa – Desa di Kabupaten Blitar dengan melibatkan Lurah dan Camat untuk memberikan informasi serta penyuluhan kepada masyarakat akan pentingnya pelaporan mengenai properti yang dimiliki oleh wajib pajak dengan memberikan informasi ketika tidak dilaporkan akan mendapatkan sanksi administrasi.

Masih banyak wajib pajak yang masih belum sadar akan pentingnya melaporkan properti yang dimiliki, maka dari bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian menjelaskan upaya yang menghambat dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar, yaitu sebagai berikut:

“upaya pemerintah Kabupaten Blitar dengan melibatkan kepala desa dan lurah dalam mengatasi hambatan terkait menentukan NJOP PBB-P2, dimana tugas lurah dan kepala desa untuk memberikan informasi serta penyuluhan kepada masyarakat setempat untuk memberi informasi terkait pentingnya melaporkan properti yang wajib pajak miliki sehingga tidak

menimbulkan sanksi ketika wajib pajak atau masyarakat yang tidak melaporkan properti yang dimiliki”. (Jum’at, 29 September 2017)

- 2) Upaya kedua dimana pemerintah Kabupaten Blitar melaksanakan *recruitment* sebagai tenaga pembantu dalam bidang penilaian di Kabupaten Blitar, sehingga dapat mengatasi hambatan yang dikarenakan kurangnya sumber daya manusia dalam bidang penilaian.

Keterbatasan tenaga penilai akan mengakibatkan ketidak efektifan penilaian properti. Upaya yang di ambil oleh BAPENDA Kabupaten Blitar yaitu dengan mengadakan *recruitment* tenaga pembantu dalam bidang penilaian, Hal tersebut dijelaskan oleh Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA di Kabupaten Blitar, yaitu sebagai berikut:

“untuk membantu menyelesaikan tugas dalam penilaian BAPENDA mengadakan *recruitment* untuk membantu tim dalam bidang pendataan dan penilaian di Kabupaten Blitar, yang setidaknya sedikit meminimalisir hambatan yang sedang terjadi karena kurangnya tenaga penilaian di Kabupaten Blitar”. (Jum’at, 29 September 2017)

- 3) Dengan adanya *recruitment* tenaga pembantu dalam bidang penilaian di Kabupaten Blitar, maka hambatan yang timbul karena masih banyak bangunan yang tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dapat di minimalisir yaitu dengan tambahan tenaga pembantu dalam bidang penilaian dan pendataan ikut serta mengawasi terhadap wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

Dengan banyaknya bangunan yang tidak memiliki IMB serta kurang optimalnya suatu pengawasan maka akan menjadi hambatan untuk menentukan

NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar, Menurut Bapak Sugiarto selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar upaya untuk mengatasi hambatan tersebut, yaitu sebagai berikut:

“dengan adanya tambahan tenaga penilaian maka dari itu bisa mengoptimalkan sebuah pengawasan terhadap wajib pajak dan meminimalisir bangunan – bangunan yang belum memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan).” (Jum’at, 29 September 2017)

C. Pembahasan

1. Penerapan Penilaian Properti dengan Pendekatan Biaya untuk Menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar

Nilai bangunan suatu properti tergantung dari komponen biaya bangun properti yang membentuknya. Properti yang digunakan untuk gedung perkantoran dan untuk bangunan pabrik tentu saja memiliki komponen bangunan yang berbeda. Dari perbedaan komponen bangunan yang berbeda itulah yang membuat nilai bangunan untuk setiap bangunan tidak sama. Faktor yang mempengaruhi perbedaan tersebut yaitu faktor internal merupakan faktor yang melekat pada properti itu sendiri sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan permintaan pasar.

Faktor internal yang dimaksud adalah bahwa Faktor Lokasi. Ketepatan lokasi suatu tanah atau bangunan dapat mempengaruhi nilai suatu bangunan. Faktor lain yang juga mempengaruhi nilai suatu bangunan adalah kondisi tanah atau bangunan itu sendiri. Umur ekonomis suatu bangunan mempengaruhi nilai suatu objek penilaian. Seorang investor akan mempertimbangkan kondisi bangunan

terkait dengan perawatan gedung. Bangunan yang terawat akan menambah umur ekonomis bangunan. Selain umur ekonomis kesesuaian bentuk bangunan juga menjadi bahan pertimbangan.

Selain faktor internal yang telah disebutkan dimuka ada faktor eksternal yang mempengaruhi besar kecilnya NJOP PBB. Faktor eksternal yang mempengaruhi besar kecilnya NJOP PBB adalah dari kebijakan pemerintah dalam menentukan besarnya NJOP PBB Kabupaten Blitar menganut prinsip keadilan dan kewajaran. Selain itu pemerintah Kabupaten Blitar juga menentukan klas-klas bangunan dan tanah yang didirikan di Kabupaten Blitar. Faktor eksternal yang kedua adalah permintaan pasar. Dalam hal ini permintaan pasar yang dimaksud adalah banyaknya investor yang mau berinvestasi di Kabupaten Blitar. Banyaknya investor yang ingin membangun usaha baik untuk pendirian pabrik ataupun perumahan sangat mempengaruhi harga tanah di Kabupaten Blitar.

Penilaian Properti di Kabupaten Blitar dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Biaya, dimana menganggap properti di Kabupaten Blitar yaitu berupa tanah maupun bangunan yang diperoleh dengan menganggap tanah tersebut sebagai tanah kosong, sedangkan nilai dari tanah itu sendiri dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar atau (*market data approach*). Nilai pasar bangunan dinilai dengan menghitung biaya produksi baru (RCN) yaitu bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

Langkah-langkah yang diperlukan dalam melakukan penilaian properti dengan pendekatan biaya adalah dengan :

- a. Menghitung nilai tanah dengan perbandingan data pasar. Dengan cara menganggap tanah sebagai tanah kosong dan tersedia untuk dikembangkan sesuai dengan prinsip *Highest and Best Use*
- b. Menghitung biaya realisasi baru dari bangunan & prasarana
- c. Menghitung semua penyusutan oleh semua penyebab (fisik, fungsional dan ekonomis)
- d. Mengurangi biaya realisasi baru dengan besarnya penyusutan akan diperoleh nilai pasar bangunan.
- e. Nilai pasar tanah di tambah nilai pasar bangunan sama dengan nilai properti dengan metode pendekatan biaya.

Selanjutnya yang perlu dilakukan adalah mengetahui Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*). Dalam Metode survey kuantitas (*quantity survey method*), untuk menerapkan metode ini, apabila penilaian properti dapat memenuhi data-data berupa biaya langsung, antara lain biaya persiapan lahan, biaya material, dan biaya tenaga kerja; biaya tidak langsung, antara lain biaya survey, biaya perizinan, biaya asuransi, biaya lain-lain (*overhead cost*), keuntungan, dan pajak; dan harga satuan yang digunakan, meliputi biaya bahan dan biaya upah.

Kedua, Metode Unit Terpasang (*unit inplace method*). Dalam menggunakan Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) maka harus melakukan perhitungan estimasi biaya bangunan atau konstruksi berdasarkan harga satuan unit terpasang. Ketiga, Metode Meter Persegi (*square meter method*) Dalam

menggunakan Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*), Penilai Properti wajib menghitung estimasi biaya pembangunan dengan memperhatikan harga kontrak atau biaya pembangunan dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sejak Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), melakukan penyesuaian terhadap data properti pembanding yang sebanding dan sejenis, dalam hal terdapat perbedaan data secara signifikan antara obyek penilaian dan properti pembanding yang sebanding dan sejenis yang dapat mempengaruhi Nilai; melakukan penyesuaian estimasi biaya pembangunan terhadap kecenderungan perubahan biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi sampai dengan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*); dan menghitung estimasi biaya pembangunan yang dapat diambil dari biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis atau biaya pembangunan properti yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sebelum Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), dalam hal biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi tidak diketahui, sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Properti pembanding yang sebanding dan sejenis memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*);
- b. Properti pembanding yang sebanding dan sejenis dalam kondisi pasar yang stabil; dan
- c. Nilai lokasi (*site value*) dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis dapat diketahui.

Keempat, Metode Index biaya (*Index method*), dalam menggunakan Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*), Penilai Properti wajib mengalikan biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan Indeks Biaya tertentu untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan obyek penilaian.

Hal terakhir yang perlu dilakukan dalam penilaian dengan metode pendekatan biaya adalah dengan menghitung Penyusutan Bangunan/Depresiasi. Dalam menghitung penyusutan terdapat 3 macam metode yang dapat digunakan, yaitu Metode ekstraksi pasar, Metode Umur Ekonomis, dan Metode *Break down*. Metode penyusutan yang digunakan dalam penilaian properti yang dilakukan di BAPENDA Kabupaten Blitar adalah Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar, yaitu dengan memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding dari asosiasi penilai; melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran properti pembanding; menghitung nilai properti pembanding yang telah disusutkan (*depreciated cost of improvements*) untuk properti yang terdiri atas tanah dan bangunan serta prasarana lain dilakukan dengan cara mengurangi data transaksi atau penawaran properti pembanding dengan nilai tanah properti pembanding;

Penggunaan pendekatan biaya dalam penilaian properti di Kabupaten Blitar adalah untuk memenuhi asas kewajaran dan keadilan. Sehingga masyarakat tidak akan keberatan atas jumlah pajak yang harus mereka bayarkan. Selain hal itu alasan penggunaan pendekatan biaya dalam menentukan nilai suatu properti di Kabupaten Blitar juga didasarkan atas jenis properti yang ada di Kabupaten

Blitar. Pendekatan biaya sangat dibutuhkan dimana pendekatan perbandingan pasar mengalami kesulitan karena kurang dan terbatasnya aktivitas pasar berkaitan dengan properti yang di nilai. Pendekatan ini mempunyai tingkat akurasi yang cukup tinggi ketika digunakan pada properti yang baru atau dimana tingkat penyusutannya kecil. Berbeda dengan apabila kita menghitung dengan metode pendekatan harga pasar, salah satu kota yang menggunakan metode data pasar dalam penilaian propertinya adalah Kota Blitar.

Penggunaan metode pendekatan biaya dalam menentukan nilai properti dirasa sudah tepat dan maksimal diterapkan di Kabupaten Blitar karena selama ini pendapatan PBB selalu meningkat dari tahun ke tahun dan tidak ada komplain dari wajib pajak bumi dan bangunan karena mereka tidak merasa dirugikan. Hal tersebut tersebut dikarenakan penilaian propertinya didasarkan pada nilai pembuatannya. Selain menggunakan cara manual dengan menggunakan rumus sebagaimana yang telah dijelaskan. Pada saat ini perhitungan NJOP PBB dengan penilaian properti dilakukan dengan sistem,

2. Evaluasi Penerapan Pendekatan Biaya dalam Penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar

Realisasi penerimaan PBB setiap tahunnya selalu memenuhi target. Menurut Bapak Sugiarto selaku kepala bidang pendataan dan penilaian BAPENDA Kabupaten Blitar, hal tersebut dapat terlaksana juga karena pengenaan perhitungan NJOP yang sesuai sehingga pajaknya tidak memberatkan masyarakat. Adapun faktor pendukung dan penghambat penerapan pendekatan biaya dalam

penilaian properti untuk menentukan besarnya NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar adalah

a. Faktor Pendukung penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

1) Sistem Pendataan yang serba elektronik

Kemajuan teknologi sangat membantu kemudahan dalam menghitung nilai properti, sehingga akan mengurangi kesalahan yang mungkin akan terjadi, sistem pendataan elektronik yang dilakukan yaitu melalui aplikasi ELSPOP (Elektronik Lampiran Surat Pemberitahuan Obyek Pajak)

2) Laporan pro aktif dari wajib pajak

Kesadaran wajib pajak dalam melaporkan propertinya juga sangat mendukung pelaksanaan penilaian properti di Kabupaten Blitar.

b. Faktor Penghambat penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

Ada beberapa hal yang menjadi faktor penghambat dari penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB di Kabupaten Blitar, yaitu :

1) Tidak semua Wajib Pajak melaporkan Properti berupa Tanah atau bangunan.

Belum semua Wajib pajak PBB memiliki kesadaran untuk melaporkan propertinya. Masih banyak Wajib Pajak yang dimilikinya sesuai dengan apa yang ada, masih ada beberapa tanah maupun bangunan di Kabupaten Blitar

tidak memiliki tuan rumah, sehingga sampai saat ini masih diselidiki siapa yang menjadi Wajib Pajak atas tanah tersebut.

2) Belum tercukupinya tenaga penilai di Kabupaten Blitar.

Tenaga penilaian di BAPENDA kabupaten Blitar ini kurang lebih sekitar 4 orang, sedangkan wajib pajak PBB-P2 yang ada di Kabupaten Blitar tersebar di 22 Kecamatan. Sehingga dengan terbatasnya tenaga penilai akan mengakibatkan ketidak efektifan penilaian properti.

3) Banyak bangunan yang belum mendaftar untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan

Terdapat banyak rumah dan pertokoan di Kabupaten Blitar yang masih belum mendaftar untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan. Hal tersebut juga berkaitan dengan kurangnya tenaga penilai karena kurangnya pengawasan kepada wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Blitar ini.

c. Upaya untuk mengatasi hambatan mengenai penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar.

Ada beberapa hal upaya untuk mengatasi hambatan dari penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB di Kabupaten Blitar, yaitu :

1) Upaya yang digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Blitar, yaitu dengan memberikan penyuluhan atau informasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melaporkan Properti yang dimiliki.

Karena masih banyak Wajib pajak PBB memiliki kesadaran untuk melaporkan propertinya. Masih banyak Wajib Pajak yang dimilikinya sesuai

dengan apa yang ada, masih ada beberapa tanah maupun bangunan di Kabupaten Blitar tidak memiliki tuan rumah. Oleh sebab itu upaya pemerintah dengan memberikan penyuluhan kepada masyarakat dengan melibatkan lurah serta camat untuk memberikan informasi dan mengadakan penyuluhan terkait pentingnya melaporkan properti yang dimiliki oleh wajib pajak.

- 2) Pemerintah Kabupaten Blitar mengadakan *recruitment* sebagai tenaga pembantu dalam bidang penilaian dan pendataan di Kabupaten Blitar.

Dengan adanya tambahan untuk membantu tenaga penilaian di BAPENDA Kabupaten Blitar maka tugas tim tenaga penilaian akan berjalan lebih optimal karena kurang lebih sekitar 4 orang tenaga penilaian yang ada di Kabupaten Blitar, sedangkan wajib pajak PBB-P2 yang ada di Kabupaten Blitar tersebar di 22 Kecamatan. Sehingga dengan adanya pembantu tenaga penilai akan lebih efektif dalam penilaian properti.

- 3) Adanya tambahan tenaga pembantu dalam bidang penilaian dan pendataan di Kabupaten Blitar maka dari itu tenaga pembantu dapat ikut serta mengawasi wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Blitar, sehingga meminimalisir bangunan – bangunan yang tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan).

Masih banyak rumah dan pertokoan di Kabupaten Blitar yang masih belum mendaftar untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan dikarenakan kurangnya suatu pengawasan. Oleh sebab itu dengan adanya tambahan

pembantu tenaga penilai sedikit mengoptimalkan suatu pengawasan terkait pengawasan kepada wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Blitar ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti pada BAPENDA Kabupaten Blitar yang diuraikan pada bab sebelumnya dan berdasarkan fokus penelitian yang telah ditetapkan, maka peneliti dapat mengambil beberapa kesimpulan yaitu:

1. Penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar adalah sebagai berikut:
 - a. Penggunaan pendekatan biaya dalam penilaian properti di Kabupaten Blitar adalah sudah tepat karena di kabupaten Blitar susah ditemukan properti yang sejenis, sehingga dalam melakukan penilaian akan sulit bila menggunakan pendekatan data pasar.
 - b. Tujuan penggunaan metode pendekatan biaya adalah untuk memenuhi asas kewajaran dan keadilan. Sehingga masyarakat tidak akan keberatan atas jumlah pajak yang harus mereka bayarkan. Selain hal itu alasan penggunaan pendekatan biaya dalam menentukan nilai suatu properti di Kabupaten Blitar juga didasarkan atas jenis properti yang ada di Kabupaten Blitar.
2. Dalam penerapan pendekatan biaya dalam menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar terdapat faktor yang mendukung yaitu Sistem Pendataan yang serba elektronik dan adanya laporan pro aktif dari wajib pajak. Selain faktor pendukung terdapat pula faktor penghambat. Faktor penghambat

dilakukanya penilaian properti yaitu tidak semua Wajib Pajak melaporkan Properti berupa Tanah atau bangunan, belum semua Wajib Pajak PBB memiliki kesadaran untuk melaporkan propertinya, belum tercukupinya tenaga penilai di Kabupaten Blitar dan banyak bangunan yang belum terdaftar Izin Mendirikan Bangunan . Saat ini BAPENDA Kab. Blitar telah berupaya untuk memberikan penyuluhan atau informasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melaporkan Properti yang dimiliki, dan giat melaksanakan pemeriksaan-pemeriksaan properti yang hingga saat ini belum terdaftar.

B. Saran

Penelitian penerapan pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk menentukan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar peneliti menyatakan:

1. Pemerintah sebaiknya lebih gencar untuk melakukan pemeriksaan properti, sehingga dapat meningkatkan penerimaan PBB di Kabupaten Bitar dan melakukan sosialisasi tentang Izin Mendirikan Bangunan. Memeberikan penjelasan tentang seberapa pentingnya bagi mereka yang ingin mendirikan bangunan untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan.
2. Pemerintah sebaiknya mengadakan perekrutan Pegawai Tidak tetap untuk menambah Sumber Daya Manusia di Bidang penilaian lapangan, sehingga dapat ditemukan lebih banyak properti berupa tanah maupun bangunan yang sebelumnya belum terdata. Hal tersebut dilaksanakan dengan tujuan dapat memaksimalkan realisasi target penerimaan PBB di semua kecamatan di Kabupaten Blitar.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2011. *Manajemen Pemerintah Daerah*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Alam. 2007. *Ekonomi 2*. Jakarta : Penerbit ESIS.
- Anggoro, M Toha. 2008. *Metode Penelitian*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Arikunto, Suharsimi dan Jabar CSA, 2006. *Evaluasi Program Pendidikan*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Azwar, Saifuddin. 2013. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Biklen dan Bogdan. 2002. *Qualitative Research For An Introduction The Teory And Method*. London.
- Burhan. 2011. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: KencanaPredana Media Group.
- Creswell, Lazuardi. 2007. *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- _____. 2014. *Research Design PendekatanKualitatif, Kuantitatif, danMixed*. Yogyakarta :PustakaPelajar.
- Dunn, William N. 2003. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Eldred, Gery. 2012. *Real Estate 101, Nasihat Properti Terbaik di Hadapan Anda*. Jakarta: Gramedia.
- _____. 2000. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Fuad, Anis dan Kandung Sapto Nugroho. 2014. *Panduan Peraktis Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Hartono, Jogyanto. 2008. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Yogyakarta: BPFE.
- Haryadi. 2014. *Ekonomi, Bisnis, Regulasi, & Kebijakan Telekomunikasi*. Bandung : Telecommunication ITB Indonesia.
- Ilyas, Wirawan dan Richard Burton.2010.”*Hukum Pajak*”. Jakarta: Salemba. Empat. Harun.

- M, Zain. 2008. *Manajemen Perpajakan*. Jakarta: Salemba Empat.
- MAPPI. 2013. *KEPI & SPI*. Jakarta: CV Gelora Karya Bharata.
- Mardiasmo. 2008. *Akuntansi Sektor Publik*, Yogyakarta: ANDI.
- Miles B, Matthew dan Huberman 2014, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Metode-Metode Baru*, Universitas Indonesia Press Jakarta.
- Moleong. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi, Cetakan ke-32. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- _____. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. EdisiRevisi, Cetakan ke-32. Bandung : PT RemajaRosdakarya.
- Mulyana. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta : Rosda.
- Munawir S. 1997. *Analisis Laporan Keuangan*.Yogtakarta : Liberty,
- Nugroho, R. 2008. *Public Policy : Teori Kebijakan-Analisis Kebijakan-Proses Kebijakan, Perumusan, Implementasi, Evaluasi, Revisi, Risk Manajement dalam Kebijakan Publik, Kebijakan sebagai The Fith Estate, Metode Kebijakan*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo.
- Prawoto, Nano,dkk. 2012. *Pedoman Penulisan: Usulan Peneltian Skripsi dan Publikasi Karya Ilmiah*. UPFE UMY. Yogyakarta.
- Purnomo dan Sabijono. 2016. *Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi pada PT Citra Internasional Manado*. FEB Akuntansi Universitas Sam Ratulangi Manado. Vol 4 No 1.
- Ratnawati, Ika., Djamhuri, Ali dan Nurkholis. 2016. *Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar Untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan*. Program Magister Akuntansi FEB Universitas Brawijaya Malang. Vol 19 No 1.
- Riyanto. 2010. *Dasar – Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi Keempat, Cetakan Ketujuh, Yogyakarta : YBPFE UGM.
- Sidick, Machfud. 2000. “*Model Penilaian Properti Dari Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*”. Jakarta: Yayasan Bina Umat Sejahtera.
- Soemitro ,Rohmat, &Zainal Muttaqin, 2001. *Pajak Bumi Dan Bangunan*. Bandung: Refika. Aditama,
- Suandi, Erly.2006.*Perencanaan Pajak*.Jakarta:Salemba Empat

- Subarsono. 2005. *Analisis Kebijakan Publik Konsep, Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- _____. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- _____. 2012. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- _____. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Sujono, B. 2011. *Penelitian Aset dalam Sektor Properti*. Jurnal Universitas Diponegoro.
- Supardi, Untung. 2012. *Penilaian&Properti*. Jakarta: MitraWacana.
- Susetyodan, Tarsidi. 2010. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Press.
- Sutopo. 2006. *Penelitian Kualitatif: Dasar Teori dan Terapannya Dalam Penelitian*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Tawas, Aristalia Megawati. 2015. *Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kotamonagu*. FEB Akuntansi Universitas Sam Ratulangi Manado. Vol 3 No 1.
- Winarno, Budi. 2002. *Teori dan Proses Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Media Pressindo.
- Waluyo. 2009. *Akuntansi Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Wisadarima. 2002. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Youngman, Joan M. 2006. *The Variety of Property Tax Limits: Goals, Consequences, and Alternatives*. Dalam State Tax Notes, November 19, 2007.
- Zain, Mohammad dan Hidayat, Dodo Syarief . 2008. *Himpunan Undang-Undang. Perpajakan*. Bandung, PT.CitraAditya.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Keputusan Dirjen Pajak Nomor 14/Pajak.6/1990 Tentang Penerbitan Surat Tagihan Pajak.

Keputusan Dirjen Pajak Nomor 15/Pajak.6/1992. Tentang Pelaksanaan Penagihan PBB.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 Tentang Penyesuaian Besarnya NJOPTKP Sebagai Dasar Perhitungan PBB.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor:213/PMK.07/2010, Nomor: 58 Tahun 2010 Tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah

Peraturan Bupati Blitar Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Untuk Pedesaan Dan Perkotaan.

Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah,

Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 19 Taun 2008 sebagaimana Diubah Terakhir Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2012 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Kabupaten Blitar.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2000 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

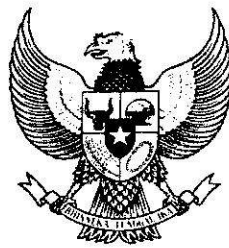
Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 diubah terakhir Nomor 12 Tahun 1994 Tentang PBB.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 Tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia.

BUKU

Dokumen Badan Pendapatan daerah Kabupaten Blitar.



BUPATI BLITAR

PERATURAN BUPATI BLITAR

NOMOR 5 TAHUN 2014

TENTANG

**KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
DI KABUPATEN BLITAR**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BLITAR,

Menimbang : bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 60 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Blitar;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3029);

4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987);
5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4189);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
8. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);

4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987);
5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4189);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
8. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3644);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4049);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4575);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5161);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang di Pungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5179);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3644);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4049);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4575);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5161);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang di Pungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5179);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);

18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 415)
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 23 Tahun 2008 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Blitar (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2008 Nomor 3/A);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2011 Nomor 2/A), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2013 Nomor 1/B, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 2)
22. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 16 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 19 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2012 Nomor 5/B).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Blitar;
2. Bupati adalah Bupati Blitar;

3. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti;
4. Bumi adalah Permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan wilayah Kabupaten;
5. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan;
6. Objek Pajak adalah objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan;
7. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.

BAB II

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNTUK PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini, maka nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi NJOP Bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini.
- (4) Dalam hal nilai jual bangunan untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini, maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

Pasal 3

Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk masing-masing wilayah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB I

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Blitar.

Ditetapkan di Blitar

pada tanggal 20 Januari 2014

BUPATI BLITAR



HERRY NOEGROHO

Diundangkan di Blitar

pada tanggal 20 Januari 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BLITAR,



PALAL ALI SANTOSO

BERITA DAERAH KABUPATEN BLITAR TAHUN 2014 NOMOR

5/B

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI BLITAR
NOMOR : 5 TAHUN 2014
TANGGAL : 20 JANUARI 2014

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK PERDESAAN
DAN PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)				Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m2)
001	>	67,390,000.00	s/d	69,700,000.00	68,545,000.00
002	>	65,120,000.00	s/d	67,390,000.00	66,255,000.00
003	>	62,890,000.00	s/d	65,120,000.00	64,000,000.00
004	>	60,700,000.00	s/d	62,890,000.00	61,795,000.00
005	>	58,550,000.00	s/d	60,700,000.00	59,625,000.00
006	>	56,440,000.00	s/d	58,550,000.00	57,495,000.00
007	>	54,370,000.00	s/d	56,440,000.00	55,405,000.00
008	>	52,340,000.00	s/d	54,370,000.00	53,355,000.00
009	>	50,350,000.00	s/d	52,340,000.00	51,345,000.00
010	>	48,400,000.00	s/d	50,350,000.00	49,375,000.00
011	>	46,490,000.00	s/d	48,400,000.00	47,445,000.00
012	>	44,620,000.00	s/d	46,490,000.00	45,555,000.00
013	>	42,790,000.00	s/d	44,620,000.00	43,705,000.00
014	>	41,000,000.00	s/d	42,790,000.00	41,895,000.00
015	>	39,250,000.00	s/d	41,000,000.00	40,125,000.00
016	>	37,540,000.00	s/d	39,250,000.00	38,395,000.00
017	>	35,870,000.00	s/d	37,540,000.00	36,705,000.00
018	>	34,240,000.00	s/d	35,870,000.00	35,055,000.00
019	>	32,650,000.00	s/d	34,240,000.00	33,445,000.00
020	>	31,100,000.00	s/d	32,650,000.00	31,875,000.00
021	>	29,590,000.00	s/d	31,100,000.00	30,345,000.00
022	>	28,120,000.00	s/d	29,590,000.00	28,855,000.00
023	>	26,690,000.00	s/d	28,120,000.00	27,405,000.00
024	>	25,300,000.00	s/d	26,690,000.00	25,995,000.00
025	>	23,950,000.00	s/d	25,300,000.00	24,625,000.00

026	>	22,640,000.00	s/d	23,950,000.00	23,295,000.00
027	>	21,370,000.00	s/d	22,640,000.00	22,005,000.00
028	>	20,140,000.00	s/d	21,370,000.00	20,755,000.00
029	>	18,950,000.00	s/d	20,140,000.00	19,545,000.00
030	>	17,800,000.00	s/d	18,950,000.00	18,375,000.00
031	>	16,690,000.00	s/d	17,800,000.00	17,245,000.00
032	>	15,620,000.00	s/d	16,690,000.00	16,155,000.00
033	>	14,590,000.00	s/d	15,620,000.00	15,105,000.00
034	>	13,600,000.00	s/d	14,590,000.00	14,095,000.00
035	>	12,650,000.00	s/d	13,600,000.00	13,125,000.00
036	>	11,740,000.00	s/d	12,650,000.00	12,195,000.00
037	>	10,870,000.00	s/d	11,740,000.00	11,305,000.00
038	>	10,040,000.00	s/d	10,870,000.00	10,455,000.00
039	>	9,250,000.00	s/d	10,040,000.00	9,645,000.00
040	>	8,500,000.00	s/d	9,250,000.00	8,875,000.00
041	>	7,790,000.00	s/d	8,500,000.00	8,145,000.00
042	>	7,120,000.00	s/d	7,790,000.00	7,455,000.00
043	>	6,490,000.00	s/d	7,120,000.00	6,805,000.00
044	>	5,900,000.00	s/d	6,490,000.00	6,195,000.00
045	>	5,350,000.00	s/d	5,900,000.00	5,625,000.00
046	>	4,840,000.00	s/d	5,350,000.00	5,095,000.00
047	>	4,370,000.00	s/d	4,840,000.00	4,605,000.00
047	>	4,370,000.00	s/d	4,840,000.00	4,605,000.00
048	>	3,940,000.00	s/d	4,370,000.00	4,155,000.00
049	>	3,550,000.00	s/d	3,940,000.00	3,745,000.00
050	>	3,200,000.00	s/d	3,550,000.00	3,375,000.00
051	>	3,000,000.00	s/d	3,200,000.00	3,100,000.00
052	>	2,850,000.00	s/d	3,000,000.00	2,925,000.00
053	>	2,708,000.00	s/d	2,850,000.00	2,779,000.00
054	>	2,573,000.00	s/d	2,708,000.00	2,640,000.00
055	>	2,444,000.00	s/d	2,573,000.00	2,508,000.00
056	>	2,261,000.00	s/d	2,444,000.00	2,352,000.00

057	>	2,091,000.00	s/d	2,261,000.00	2,176,000.00
058	>	1,934,000.00	s/d	2,091,000.00	2,013,000.00
059	>	1,789,000.00	s/d	1,934,000.00	1,862,000.00
060	>	1,655,000.00	s/d	1,789,000.00	1,722,000.00
061	>	1,490,000.00	s/d	1,655,000.00	1,573,000.00
062	>	1,341,000.00	s/d	1,490,000.00	1,416,000.00
063	>	1,207,000.00	s/d	1,341,000.00	1,274,000.00
064	>	1,086,000.00	s/d	1,207,000.00	1,147,000.00
065	>	977,000.00	s/d	1,086,000.00	1,032,000.00
066	>	855,000.00	s/d	977,000.00	916,000.00
067	>	748,000.00	s/d	855,000.00	802,000.00
068	>	655,000.00	s/d	748,000.00	702,000.00
069	>	573,000.00	s/d	655,000.00	614,000.00
070	>	501,000.00	s/d	573,000.00	537,000.00
071	>	426,000.00	s/d	501,000.00	464,000.00
072	>	362,000.00	s/d	426,000.00	394,000.00
073	>	308,000.00	s/d	362,000.00	335,000.00
074	>	262,000.00	s/d	308,000.00	285,000.00
075	>	223,000.00	s/d	262,000.00	243,000.00
076	>	178,000.00	s/d	223,000.00	200,500.00
077	>	142,000.00	s/d	178,000.00	160,000.00
078	>	114,000.00	s/d	142,000.00	128,000.00
079	>	91,000.00	s/d	114,000.00	103,000.00
080	>	73,000.00	s/d	91,000.00	82,000.00
081	>	55,000.00	s/d	73,000.00	64,000.00
082	>	41,000.00	s/d	55,000.00	48,000.00
083	>	31,000.00	s/d	41,000.00	36,000.00
084	>	23,000.00	s/d	31,000.00	27,000.00
085	>	17,000.00	s/d	23,000.00	20,000.00
086	>	12,000.00	s/d	17,000.00	14,000.00
087	>	8,400.00	s/d	12,000.00	10,000.00
088	>	5,900.00	s/d	8,400.00	7,150.00

089	>	4,100.00	s/d	5,900.00	5,000.00
090	>	2,900.00	s/d	4,100.00	3,500.00
091	>	2,000.00	s/d	2,900.00	2,450.00
092	>	1,400.00	s/d	2,000.00	1,700.00
093	>	1,050.00	s/d	1,400.00	1,200.00
094	>	760.00	s/d	1,050.00	910.00
095	>	550.00	s/d	760.00	660.00
096	>	410.00	s/d	550.00	480.00
097	>	310.00	s/d	410.00	350.00
098	>	240.00	s/d	310.00	270.00
099	>	170.00	s/d	240.00	200.00
100	≤	170.00			140.00

BUPATI BLITAR




HERRY NOEGROHO

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI BLITAR**NOMOR : 5 TAHUN 2014****TANGGAL : 24 JANUARI 2014**

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN UNTUK
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)			Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m2)
001	> 14,700,000.00	s/d	15,800,000.00	15,250,000.00
002	> 13,600,000.00	s/d	14,700,000.00	14,150,000.00
003	> 12,550,000.00	s/d	13,600,000.00	13,075,000.00
004	> 11,550,000.00	s/d	12,550,000.00	12,050,000.00
005	> 10,600,000.00	s/d	11,550,000.00	11,075,000.00
006	> 9,700,000.00	s/d	10,600,000.00	10,150,000.00
007	> 8,850,000.00	s/d	9,700,000.00	9,275,000.00
008	> 8,050,000.00	s/d	8,850,000.00	8,450,000.00
009	> 7,300,000.00	s/d	8,050,000.00	7,675,000.00
010	> 6,600,000.00	s/d	7,300,000.00	6,950,000.00
011	> 5,850,000.00	s/d	6,600,000.00	6,225,000.00
012	> 5,150,000.00	s/d	5,850,000.00	5,500,000.00
013	> 4,500,000.00	s/d	5,150,000.00	4,825,000.00
014	> 3,900,000.00	s/d	4,500,000.00	4,200,000.00
015	> 3,350,000.00	s/d	3,900,000.00	3,625,000.00
016	> 2,850,000.00	s/d	3,350,000.00	3,100,000.00
017	> 2,400,000.00	s/d	2,850,000.00	2,625,000.00
018	> 2,000,000.00	s/d	2,400,000.00	2,200,000.00
019	> 1,666,000.00	s/d	2,000,000.00	1,833,000.00

020	>	1,366,000.00	s/d	1,666,000.00	1,516,000.00
021	>	1,034,000.00	s/d	1,366,000.00	1,200,000.00
022	>	902,000.00	s/d	1,034,000.00	968,000.00
023	>	744,000.00	s/d	902,000.00	823,000.00
024	>	656,000.00	s/d	744,000.00	700,000.00
025	>	534,000.00	s/d	656,000.00	595,000.00
026	>	476,000.00	s/d	534,000.00	505,000.00
027	>	382,000.00	s/d	476,000.00	429,000.00
028	>	348,000.00	s/d	382,000.00	365,000.00
029	>	272,000.00	s/d	348,000.00	310,000.00
030	>	256,000.00	s/d	272,000.00	264,000.00
031	>	194,000.00	s/d	256,000.00	225,000.00
032	>	188,000.00	s/d	194,000.00	191,000.00
033	>	136,000.00	s/d	188,000.00	162,000.00
034	>	128,000.00	s/d	136,000.00	132,000.00
035	>	104,000.00	s/d	128,000.00	116,000.00
036	>	92,000.00	s/d	104,000.00	98,000.00
037	>	74,000.00	s/d	92,000.00	83,000.00
038	>	68,000.00	s/d	74,000.00	71,000.00
039	>	52,000.00	s/d	68,000.00	60,000.00
040	≤	52,000.00			50,000.00

BUPATI BLITAR






PEMERINTAH KABUPATEN BLITAR
DINAS PENDAPATAN

Jln. WR. Soepratman No. 9 Telp. (0342) 802596
BLITAR

NOTA DINAS

Kepada : Yth. Bapak Bupati Blitar.
 Melalui Yth. Bpk. Sekretaris Daerah Kabupaten Blitar.
Dari : Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Blitar .
Tanggal : 20 Pebruari 2014
Sifat : Segera.
Nomor : 188/ 34 /409.116/2014.
Lampiran : 1 (satu) berkas.
Perihal : Permohonan tanda tangan Naskah.

Bersama ini disampaikan dengan hormat bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 60 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Blitar.

Sehubungan dengan hal tersebut maka kami sediakan Net Konsep Peraturan Bupati Blitar tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Blitar sebagaimana terlampir.

Apabila Yth. Bapak Bupati Blitar berkenan mohon ditanda tangani.

Demikian untuk menjadi periksa.

KEPALA DINAS PENDAPATAN
KABUPATEN BLITAR



Dts. ISMUNI, MM

Pembina Tingkat I

Nip. 19600914 199203 1 004



BUPATI BLITAR

PERATURAN BUPATI BLITAR

NOMOR 6 TAHUN 2014

TENTANG

NOMOR POKOK WAJIB PAJAK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BLITAR,

Menimbang : a. bahwa dengan semakin kompleknya permasalahan yang berhubungan dengan penyelenggaraan dan pengelolaan Pajak Daerah demi efektifitas dalam Pendaftaran, Pendataan, Penetapan, Pemungutan Pajak Daerah di Kabupaten Blitar perlu pengaturan mengenai Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD);

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana di maksud huruf a perlu menetapkan dengan Peraturan Bupati tentang Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD);

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Blitar dalam Lingkungan Pemerintah Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2005 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara

- Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
 5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
 6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4578);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5179);
 9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah;
 10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
 11. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 170 Tahun 1997 tentang Pedoman Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;
 12. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 173 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pajak Daerah;
 13. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Penerimaan Pendapatan Lain-lain;
 14. Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor: 20/PJ/2013 tentang Tata Cara Pendaftaran NPWP dan/atau

Penguahan Pengusaha Kena Pajak, Perubahan Data Dan Pemindahan Wajib Pajak Dan/Atau Pengusaha Kena Pajak;

15. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 19 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah, (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2008 Nomor 3/D), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 16 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 19 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2013 Nomor 5/B);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 23 Tahun 2008 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Blitar (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2008 Nomor 3/A);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2011 Nomor 2/A), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2013 Nomor 1/B, Tambahan lembaran Daerah Nomor 2);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG NOMOR POKOK WAJIB PAJAK DAERAH (NPWPD).

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Blitar.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Blitar.
4. Dinas Pendapatan adalah Dinas Pendapatan Kabupaten Blitar.
5. Kepala Dinas Pendapatan adalah Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Blitar.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
8. Pengusaha adalah orang pribadi atau badan dalam bentuk apapun yang dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya menghasilkan barang, mengimpor barang, mengekspor barang, melakukan usaha perdagangan, memanfaatkan barang tidak berwujud dari luar daerah pabean, melakukan usaha jasa, atau memanfaatkan jasa dari luar daerah pabean.
9. Pengusaha Kena Pajak yang selanjutnya disingkat dengan PKP adalah Pengusaha yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak yang dikenai pajak berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009.
10. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat dengan NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenalan diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya, yang terdiri dari 12 (dua belas) digit, yaitu 8 (delapan) digit pertama merupakan Kode Administrasi Perpajakan Daerah dan 4 (empat) digit berikutnya merupakan Kode wilayah wajib pajak.
11. Wajib Pajak terdaftar dan/atau Pengusaha Kena Pajak terdaftar adalah Wajib Pajak dan/atau PKP yang telah terdaftar dalam tata usaha Dinas Pendapatan dan telah diberikan NPWPD.
12. Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disebut dengan Kartu NPWPD adalah kartu yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan yang berisikan NPWPD dan identitas lainnya.
13. Surat Keterangan Terdaftar yang selanjutnya disebut dengan SKT adalah surat keterangan yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan sebagai pemberitahuan bahwa Wajib Pajak terdaftar pada Dinas Pendapatan tertentu yang berisikan antara lain NPWPD dan kewajiban perpajakan Wajib Pajak.
14. Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak yang selanjutnya disingkat dengan SPPKP adalah surat yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan yang berisikan identitas dan kewajiban perpajakan Pengusaha Kena Pajak.
15. Saat usaha mulai dijalankan adalah saat pendirian, atau saat usaha, atau pekerjaan bebas nyata-nyata mulai dilakukan.
16. Perubahan data adalah perubahan data Wajib Pajak dan/atau Pengusaha Kena Pajak yang dapat berupa perubahan nama, perubahan bentuk badan, pembetulan NPWPD, perubahan alamat dalam wilayah kerja Dinas Pendapatan yang sama, perubahan jenis usaha, perubahan status usaha, atau perubahan data lainnya, tidak termasuk perubahan alamat tempat tinggal atau tempat kedudukan atau tempat usaha keluar wilayah kerja Dinas Pendapatan tempat Wajib Pajak Terdaftar.

17. Pemindahan Wajib Pajak dan/atau PKP adalah tindakan memindahkan administrasi perpajakan Wajib Pajak dan/atau PKP dari tata usaha Dinas Pendapatan lama ke tata usaha Dinas Pendapatan baru, karena alasan pindah tempat tinggal atau tempat kedudukan dan/atau tempat kegiatan usaha.
18. Permohonan pendaftaran NPWPD adalah permohonan yang dibuat oleh Wajib Pajak dengan cara mengisi Formulir Pemohonan Pendaftaran Wajib Pajak yang disampaikan ke Dinas Pendapatan yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha Wajib Pajak.
19. Permohonan pengukuhan PKP adalah permohonan yang dibuat oleh PKP dengan cara mengisi Formulir Pemohonan Pengukuhan PKP yang disampaikan ke Dinas Pendapatan yang wilayah kerjanya meliputi tempat kedudukan dan/atau tempat kegiatan usaha Wajib Pajak.
20. Permohonan perubahan data adalah permohonan yang dibuat oleh Wajib Pajak dan/atau PKP dengan cara mengisi Formulir Perubahan Data dan Wajib Pajak Pindah dan/atau Formulir Perubahan Data dan PKP Pindah yang disampaikan ke Dinas Pendapatan tempat Wajib Pajak terdaftar untuk memberitahukan dan memohon perubahan data.
21. Permohonan pindah adalah permohonan yang dibuat oleh Wajib Pajak dengan cara mengisi Formulir Perubahan Data dan Wajib Pajak Pindah dan/atau Formulir Perubahan Data dan PKP Pindah yang disampaikan kepada Dinas Pendapatan untuk memberitahukan dan memohon perubahan tempat terdaftar, karena alasan pindah tempat tinggal atau tempat kedudukan dan/atau tempat kegiatan usaha
22. Surat Pindah adalah surat yang berisi keterangan pindah Wajib Pajak dan/atau Pengusaha Kena Pajak ke Dinas Pendapatan, karena alasan pindah tempat tinggal atau tempat kedudukan dan/atau tempat kegiatan usaha.
23. Surat Pencabutan SKT dan Surat Penghapusan NPWPD adalah surat keterangan yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan yang menyatakan pencabutan Wajib Pajak terdaftar dan penghapusan NPWPD dari tata usaha Dinas Pendapatan.
24. Surat Pencabutan SPPKP adalah surat yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan yang menyatakan pencabutan PKP dari tata usaha Dinas Pendapatan.
25. Kuasa adalah orang yang menerima kuasa khusus dari Wajib Pajak untuk menjalankan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan tertentu dari Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan

BAB II

TATA CARA PENDAFTARAN NOMOR POKOK WAJIB PAJAK DAERAH DAN/ATAU PENGUKUHAN PENGUSAHA KENA PAJAK

Pasal 2

- (1) Wajib Pajak yang akan mendaftarkan diri wajib mengisi Formulir Pendaftaran Wajib Pajak.
- (2) Pengisian dan penandatanganan formulir dapat dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri atau oleh orang lain yang diberi kuasa Khusus.
- (3) Penyampaian formulir pendaftaran Wajib Pajak yang telah diisi dan ditandatangani, dapat dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri atau orang lain yang diberi kuasa penuh dengan melampirkan:
 - a. untuk Wajib Pajak orang pribadi yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas:
 1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau Kartu Keluarga bagi penduduk Indonesia, atau paspor ditambah surat keterangan tempat tinggal dari instansi yang berwenang sekurang-kurangnya Lurah atau Kepala Desa bagi Wajib Pajak Orang Asing; dan/atau
 2. Surat keterangan tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas dari instansi yang berwenang sekurang-kurangnya Lurah atau Kepala Desa.
 - b. untuk Wajib Pajak Badan:
 1. Fotokopi Akte Pendirian dan Perubahan terakhir atau surat keterangan penunjukan dari Kantor Pusat bagi Bentuk Usaha Tetap;
 2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk/Kartu Keluarga bagi penduduk Indonesia, atau paspor ditambah surat keterangan tempat tinggal dari instansi yang berwenang sekurang-kurangnya lurah atau kepala desa bagi Wajib Pajak Orang Asing, dari salah seorang pengurus aktif;
 3. Surat keterangan tempat kegiatan usaha dari instansi yang berwenang sekurang-kurangnya lurah atau kepala desa;
 4. Surat persetujuan penanaman modal asing dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) untuk Wajib Pajak PMA; dan
 5. Fotokopi Akte Pendirian.

Pasal 3

- (1) Setiap Wajib Pajak yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan wajib mendaftarkan diri pada Dinas Pendapatan yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Pajak dan kepadanya diberikan NPWPD.
- (2) Wajib Pajak orang pribadi yang menjalankan usaha atau melakukan pekerjaan bebas termasuk Wajib Pajak orang pribadi pengusaha tertentu dan Wajib Pajak badan, wajib mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWPD paling lama 1 (satu) bulan setelah saat usaha mulai dijalankan.

- (3) Wajib Pajak orang pribadi selain Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWPD.
- (4) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan memenuhi ketentuan sebagai PKP, wajib melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai PKP sebelum melakukan penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak.
- (5) Pengusaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 yang memilih sebagai PKP atau tidak memilih sebagai PKP tetapi sampai dengan suatu bulan dalam suatu tahun buku jumlah nilai peredaran bruto atas penyerahan Barang Kena Pajak atau penyerahan Jasa Kena Pajak telah melampaui batasan yang ditentukan sebagai Pengusaha Kecil, wajib melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai PKP paling lama akhir bulan berikutnya.
- (6) Wajib Pajak yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) diterbitkan NPWPD dan/atau dikukuhkan sebagai PKP secara jabatan.
- (7) Tabel Penetapan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tersebut dalam Lampiran yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWPD ke Dinas Pendapatan yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (5) dan ayat (6) melaporkan usahanya ke Dinas Pendapatan yang wilayah kerjanya meliputi tempat kegiatan usaha Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan perpajakan.
- (3) Dalam hal tempat tinggal atau tempat kedudukan, dan/atau tempat kegiatan usaha Wajib Pajak berada dalam 2 (dua) atau lebih wilayah kerja Dinas Pendapatan dapat menetapkan di mana tempat Wajib Pajak terdaftar

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak atau orang yang diberi kuasa khusus yang mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWPD dan/atau Pengusaha yang melaporkan kegiatan usaha untuk dikukuhkan sebagai PKP wajib mengisi, menandatangani, dan menyampaikan permohonan pendaftaran NPWPD dan/atau permohonan pengukuhan PKP ke Dinas Pendapatan.

- (2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
- a. Dinas Pendapatan menerbitkan Kartu NPWPD dan SKT dan/atau SPPKP;
 - b. Dinas Pendapatan memberikan Bukti Pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Bukti Pelaporan PKP, paling lama 1 (satu) hari kerja terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap.

BAB III

TATA CARA PERUBAHAN DATA WAJIB PAJAK DAN/ATAU PENGUSAHA KENA PAJAK

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak terdaftar dan/atau PKP terdaftar yang mengalami perubahan data, wajib melaporkan perubahan tersebut ke Dinas Pendapatan yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan dan/atau tempat kegiatan usaha Wajib Pajak dan/atau PKP dengan mengisi Formulir Perubahan Data dan Wajib Pajak Pindah dan/atau Formulir Perubahan Data dan PKP Pindah.
- (2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
- a. Dinas Pendapatan menerbitkan Kartu NPWPD dan SKT dan/atau SPPKP paling lama 1 (satu) hari kerja terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap; atau
 - b. Dinas Pendapatan memberikan Bukti Penerimaan Surat.

BAB III

TATA CARA PEMINDAHAN WAJIB PAJAK DAN/ATAU PENGUSAHA KENA PAJAK

Pasal 7

- (1) Dalam hal Wajib Pajak terdaftar dan/atau PKP terdaftar pindah tempat tinggal atau tempat kedudukan dan/atau tempat kegiatan usaha ke wilayah kerja Dinas Pendapatan Kabupaten/Kota lain, Wajib Pajak dan/atau PKP wajib mengajukan permohonan pindah ke Dinas Pendapatan Kabupaten/Kota lain yang menjadi tujuan dengan mengisi Formulir Perubahan Data dan Wajib Pajak Pindah dan/atau Formulir Perubahan Data dan PKP Pindah.
- (2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :
- a. Dinas Pendapatan wajib menerbitkan Surat Pindah untuk disampaikan kepada Wajib Pajak dan ditembuskan ke Dinas Pendapatan Kabupaten/Kota lain yang menjadi tujuan; atau
 - b. Dinas Pendapatan Kabupaten/Kota lain meneruskan permohonan pindah ke Dinas Pendapatan sebagai dasar penerbitan Surat Pindah, paling lama 1 (satu) hari kerja terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap.
- (3) Dinas Pendapatan menerbitkan Kartu NPWPD dan SKT dan/atau SPPKP paling lama 1 (satu) hari kerja terhitung sejak diterimanya Surat Pindah dari **Dinas Pendapatan Kabupaten/Kota lain.**

- (4) Dinas Pendapatan menerbitkan Surat Pencabutan SKT, Surat Penghapusan NPWPD, dan/atau Surat Pencabutan SPPKP paling lama 1 (satu) hari kerja terhitung sejak diterimanya tembusan Kartu NPWPD dan SKT dan/atau SPPKP dari Dinas Pendapatan Kabupaten/Kota lain.

BAB IV

PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Blitar.

Ditetapkan di Blitar

pada tanggal, ~~2 Januari 2014~~

BUPATI BLITAR,



HERRY NOEGROHO

Diundangkan di Blitar

pada tanggal, ~~2 Januari 2014~~

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BLITAR



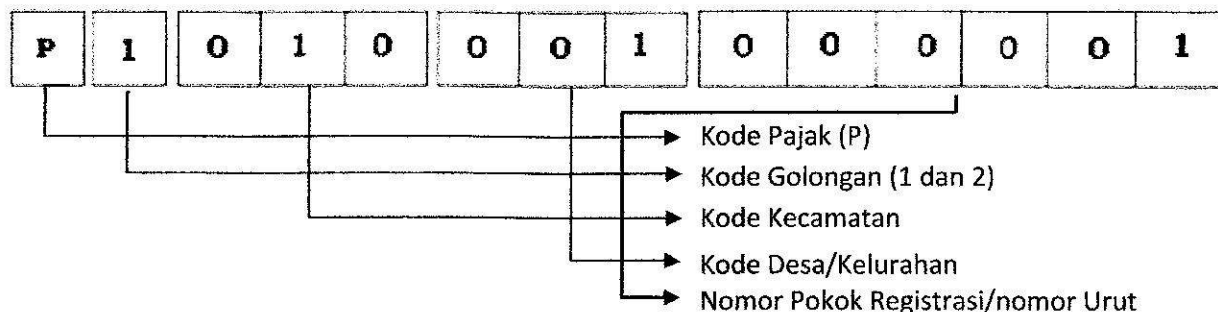
PALAL ALI SANTOSO

BERITA DAERAH KABUPATEN BLITAR TAHUN ~~2014~~ NOMOR ~~6/3~~

Struktur NPWPD terdiri dari 14 digit komponen sebagai berikut :

- Digit 1 : diisi P untuk Pajak Daerah;
- Digit 2 : Diisi 1 untuk golongan WP Pribadi atau 2 untuk golongan WP Badan;
- Digit 3 s/d 5 : diisi kode wilayah kecamatan;
- Digit 6 dan 8 : diisi kode wilayah Desa/Kelurahan;
- Digit 9 s/d 14 : diisi Nomor Pokok Wajib Daerah yang disusun berurutan untuk seluruh wajib pajak yang ada.

Contoh



KODE NOMOR KECAMATAN DAN DESA/KELURAHAN

NO.	KECAMATAN	NOMOR KODE	KELURAHAN/DESA	NOMOR KODE
1	2	3	4	5
1	BAKUNG	010	PLANDIREJO	001
			TUMPAKOYOT	002
			BULULAWANG	003
			SIDOMULYO	004
			TUMPAK KEPUH	005
			LOREJO	006
			KEDUNGBANTENG	007
			BAKUNG	008
			SUMBERDADI	009
			PULEREJO	010
			NGERJO	011
2	WONOTIRTO	020	TAMBAKREJO	001
			KALIGRENGJENG	002

1	2	3	4	5
			PASIRAMAN	003
			GUNUNGGEDE	004
			NGADIPURO	005
			NGENI	006
			SUMBERBOTO	007
			WONOTIRTO	008
3	SUTOJAYAN	030	PANDANARUM	001
			KEDUNGBUNDER	002
			SUTOJAYAN	003
			BACEM	004
			SUMBERJO	005
			SUKOREJO	006
			KALIPANG	007
			JINGGLONG	008
			KAULON	009
			KEMBANGARUM	010
			JEGU	011
4	PANGGUNGREJO	040	SERANG	001
			SUMBERSIH	002
			KALIGAMBIR	003
			BALEREJO	004
			SUMBERAGUNG	005
			PANGGUNGREJO	006
			KALITENGAH	007
			MARGOMULYO	008
			BUMIAYU	009
			PANGGUNGASRI	010
5	WATES	050	RINGINREJO	001
			SUKOREJO	002
			TUGUREJO	003
			WATES	004
			TULUNGREJO	005
			PURWOREJO	006

1	2	3	4	5
			SUMBERARUM	007
			MOJOREJO	008
6	BINANGUN	060	SALAMREJO	001
			SUMBER KEMBAR	002
			BINANGUN	003
			BIROWO	004
			SUKORAME	005
			NGADRI	006
			SAMBIGEDE	007
			REJOSO	008
			UMBUL DAMAR	009
			TAWANGREJO	010
			NGEMBUL	011
			KEDUNGWUNGU	012
7	KESAMBEN	070	SIRAMAN	001
			JUGO	002
			KESAMBEN	003
			PAGER GUNUNG	004
			SUKOANYAR	005
			TAPAKREJO	006
			PAGERWOJO	007
			TEPAS	008
			KEMIRIGEDE	009
			BUMIREJO	010
8	SELOREJO	080	POHGAJIH	001
			SELOREJO	002
			NGRECO	003
			BORO	004
			OLAK ALEN	005
			SUMBERAGUNG	006
			BANJARSARI	007

1	2	3	4	5
			NGRENDENG	008
			SIDOMULYO	009
			AMPELGADING	010
9	DOKO	090	SLOKOK	001
			GENENGAN	002
			JAMBE PAWON	003
			SIDOREJO	004
			DOKO	005
			SURU	006
			PLUMBANGAN	007
			SUMBERURIP	008
			RESAPOMBO	009
			KALIMANIS	010
10	WLINGI	100	BERU	001
			TANGKIL	002
			KLEMUNAN	003
			WLINGI	004
			BABADAN	005
			TEMBALANG	006
			NGADIRENGGO	007
			TEGALASRI	008
			BALEREJO	009
11	SELOPURO	110	MRONJO	001
			MANDESAN	002
			SELOPURO	003
			PLOSO	004
			JATITENGAH	005
			JAMBEWANGI	006
			TEGALREJO	007
			POPOH	008
12	TALUN	120	TUMPANG	001
			JABUNG	002

1	2	3	4	5
			JEBLOG	003
			BENDOSEWU	004
			DUREN	005
			SRAGI	006
			WONOREJO	007
			PASIRHARJO	008
			KENDALREJO	009
			KAMULAN	010
			TALUN	011
			BAJANG	012
			KAWERON	013
			JAJAR	014
13	KANIGORO	130	MINGGIRSARI	001
			GOGODESO	002
			KARANGSONO	003
			SATRIYAN	004
			KANIGORO	005
			TLOGO	006
			GAPRANG	007
			JATINOM	008
			KUNINGAN	009
			PAPUNGAN	010
			BANGGLE	011
			SAWENTAR	012
14	KADEMANGAN	140	PANGGUNGDUWET	001
			PAKISAJI	002
			KEBONSARI	003
			BENDOSARI	004
			SURUHWADANG	005
			MARON	006
			SUMBERJO	007
			DAWUHAN	008
			SUMBERJATI	009

1	2	3	4	5
			PLUMPUNGREJO	010
			JIMBE	011
			KADEMANGAN	012
			REJOWINANGUN	013
			PLOSOREJO	014
			DARUNGAN	015
15	SANANKULON	150	PLOSOARANG	001
			TULISKRIYO	002
			BENDOWULUNG	003
			PURWOREJO	004
			BENDOSARI	005
			SANANKULON	006
			KALIPUCUNG	007
			SUMBER	008
			SUMBEREJO	009
			JEDING	010
			GLEDUG	011
			SUMBERINGIN	012
16	SRENGAT	160	PURWOKERTO	001
			SELOKAJANG	002
			NGAGLIK	003
			MARON	004
			PAKISREJO	005
			KARANGGAYAM	006
			KERJEN	007
			WONOREJO	008
			KAUMAN	009
			KANDANGAN	010
			KENDALREJO	011
			DANDONG	012
			BEGELENAN	013
			SRENGAT	014
			TOGOKAN	015

1	2	3	4	5
			DERMOJAYAN	016
17	WONODADI	170	KUNIR	001
			GANDEKAN	002
			PIKATAN	003
			KOLOMAYAN	004
			WONODADI	005
			KALIBOTO	006
			REJOSARI	007
			TAWANGREJO	008
			KEBONANGUNG	009
			SALAM	010
			JATEN	011
18	UDANAWU	180	RINGINANOM	001
			SUMBERSARI	002
			KARANGGONDANG	003
			TUNJUNG	004
			JATI	005
			TEMENGGUNGAN	006
			BESUKI	007
			BAKUNG	008
			MANGUNAN	009
			SUKOREJO	010
			SLEMANAN	011
			BENDOREJO	012
19	PONGGOK	190	BENDO	001
			JATILENGGER	002
			MALIRAN	003
			KAWEDUSAN	004
			LANGON	005
			DADAPLANGU	006
			KEBONDUREN	007
			POJOK	008
			PONGGOK	009

				5
			KARANGBENDO	010
			CANDIREJO	011
			BACEM	012
			RINGINANYAR	013
			GEMBONGAN	014
			SIDOREJO	015
20	NGLEGOK	200	BANGSRI	001
			JIWUT	002
			KRENCENG	003
			KEMLOKO	004
			DAYU	005
			NGORAN	006
			NGLEGOK	007
			MODANGAN	008
			PENATARAN	009
			KEDAWUNG	010
			SUMBERASRI	011
21	GARUM	210	POJOK	001
			SUMBERDIREN	002
			GARUM	003
			TINGAL	004
			BENCE	005
			TAWANGSARI	006
			SLOROK	007
			SIDODADI	008
			KARANGREJO	009
22	GANDUSARI	220	SUMBERAGUNG	001
			GONDANG	002
			KOTES	003
			TAMBAKAN	004
			BUTUN	005
			GANDUSARI	006
			SUKOSEWU	007

1	2	3	4	5
			GADUNGAN	008
			NGARINGAN	009
			SOSO	010
			SLUMBUNG	011
			SEMEN	012
			TULUNGREJO	013
			KRISIK	014

BUPATI BLITAR



HERRY NOEGROHO



PEMERINTAH KABUPATEN BLITAR
DINAS PENDAPATAN

Jln. WR. Soepratman No. 9 Telp. (0342) 802596
B L I T A R

NOTA DINAS

Kepada : Yth. Bapak Bupati Blitar.
 Melalui Yth. Bpk. Sekretaris Daerah Kabupaten Blitar.
Dari : Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Blitar .
Tanggal : 26 Pebruari 2014
Sifat : Segera.
Nomor : 188/ 142 /409.116/2014.
Lampiran : 1 (satu) berkas.
Perihal : Permohonan tanda tangan Naskah Peraturan Bupati Blitar tentang
 Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah.

Bersama ini disampaikan dengan hormat bahwa dengan semakin kompleknya permasalahan yang berhubungan dengan penyelenggaraan, pengelolaan Pajak Daerah dan demi efektifitas dalam Pendaftaran, Pendataan, Penetapan, Pemungutan Pajak Daerah di Kabupaten Blitar perlu pengaturan mengenai Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD).

Sehubungan dengan hal tersebut maka kami sediakan Net Konsep Peraturan Bupati Blitar tentang Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah sebagaimana terlampir

Apabila Yth. Bapak Bupati Blitar berkenan mohon ditandatangani.

Demikian untuk menjadi periksa.


KERAJA DINAS PENDAPATAN
KABUPATEN BLITAR

Drs. ASMUNI, MM
Pembina Tingkat I
Nip. 19600914 199203 1 004